

## Uelzen / Veerßen

?????? ????? ?????????????? ?????????????????????? ?????  
?????? ?? ?????????????? ??? ?? ??????? ??? Uelzen

Αριθμός ακινήτου: 25239202



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 498.500 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 227 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 601 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

?? ??? ?????

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| ???????? ???????? | 25239202               |
| ???????????       | ca. 227 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????      | ?????????????? ?????   |
| ????????          | 7                      |
| ?????????? ??     | 4                      |
| ?????????         |                        |
| ?????????         | 3                      |
| ???? ???????????  | 1957                   |
| ????? ??????????? | 1 x ??????             |

|                    |                                                                                    |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????        | 498.500 EUR                                                                        |
| ?????              | ???????????                                                                        |
|                    | ??????????????                                                                     |
| ??????????         | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ????????????? | 2020                                                                               |
| ??????             | ?????, ????????                                                                    |

Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

?????????? ??????????

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| ?????????? ???????????     | ?????????? ??????????? |
| ????? ???????????          | ??????                 |
| ?????????????              | 26.02.2035             |
| ?????????????????? ??????? |                        |
| ???                        |                        |
| ????? ???????????          | ??????                 |

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| ?????????????????         | BEDARF         |
| ??????????                |                |
| ???????? ???????          | 207.00 kWh/m²a |
| ??????????                |                |
| ?????????? ?????????????? | G              |
| ??????????                |                |
| ????? ??????????????      | 2020           |
| ?????????? ?? ??          |                |
| ?????????????             |                |
| ?????????????????         |                |

Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

?? ???????



???

???? ? ?????????????? ??? ?? ??????? 227 2.2. ????? ?????????? ?? ????????? 601 2.2.  
 ????? ???????? ?? ?????! ????????? ?? 1957, ? ??????????? ??????????? ?? ??????????  
 ??????????? ?? ??????????????? ?? 2020. ??? ?????????????? ?? ??????????????? ??  
 ????????????? ?? ????????????? ?????????????, ?? ????????????? ??????????, ?? ??????????? ?? ??  
 ????????????? ?? ????????????? ??????. ? ?????? ?????????? ?? 2002. ?????????????? ?????? ??  
 ?????? ??????????, ????????????? ?????? ??????????, ??????????????? ?? ??????????  
 ????????????? ??????????. ? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ?????????????? ?? ??????  
 ????????? ?? ??????????????, ?????????? ?????? ?????? ? ?? ?? ?????? ?? ??????????????  
 ??????????????? ?? ?????????? ??????. ?? ?????????? 7 ??????, ????????????????????????? 4  
 ??????????????? ?? 3 ?????? (?? ?????????????????? ??? ?? ?????????? ?? ??????????????????), ?  
 ?????????? ?????????? ?? ?????????? ??????????????. ?? ?????????? ?????????????????? ????? ??  
 ?????????? ?????? ?? ?????????????? ????????????? 41 2.2., ?? ?????? ?????? ?? ??????????????????  
 ??????????. ??? ?? ?????????? ?????? ?????????? ?? ??? ?? ??????????????, ????????? ? ??  
 ?????????? ????????????? - ????? ? ?????? ?????????? ?????????? ??????????. ? ?????? ??????????  
 ?????????? ?????????? ?????????? ?? ?? ?? ?? ?????????????? ??????????????. ? ?????????? ??????  
 ??????????? ?????????????? ?? ?? ?????????, ??????????????? ??? ?????????? ?????????????? ??????  
 ?? ?????? ?????????????? ?? ??????????????????. ?? ??????, ? ?????? ?????????? ??????????????  
 ?????????? ?? ?? ?????????? ?????? ?????? ?????????? ??????????????? ?? ?????? ?????? ?? ?? ??????  
 ?? ???, ?????????????????? ?? ?????????? ??????? ?????? ?? ?? ??????. ?? ??????? ??????????  
 ?????? ?? ?????????? ?????????????????? ??????. ? ?????????? ?????????????? ?? ?????????? ?? ??  
 ?????? ??????? ??????? ?????????????????? ?????? ?????? ?? ?? ?? ?????????? ??????????????. ?  
 ?????? ??????? ?????????????? ?????? ?????????? ??????????????? ?? ?? ?????????? ?????????? ??????????  
 ?? ?????, ?????????? ? ?????????? ??????????????. ?? ?????????? ?????????? ??????? ??????????????  
 ?? ?????? ?? ?????? ?? ??????. ?? ?????? ?????????????????? ??????? ?????????? ??????????  
 ?????????????????? ?????? ?? ?????????? ?????????????????????? ??????? ?? ?? ?? ?? ??????????????  
 ??????. ?? ?????? ??????????????? ?? ?????????? ??????????? ??????? ?????????? ?????????? ?? ??  
 2020, ?????????????????? ?????? ?????????? ?? ?? ?? ??????????. ?? ?????????? ?? ?? ??????????  
 ?????????????? ?????? ?? ?????????? ?? ??????????????? ??????. ?? ?????????, ?? ?? ?? ??  
 ?????????? ??????? ?????????????, ?????????? ??????? ??????? ?????? ?? ??????????????? ??????????  
 ??????????????? ??????. ?? ?????????????? ??????? ?? ?????????????? ?????? ??????? ??????????  
 ?????????? ??????????????? ??????, ?????????????? ?????? ?????? ?? ?? ?????? ?? ??????????? ??????  
 ??????????????. ????? ?? ?????? ?????????????? ?????????? ?????????? ?? ?????????????? ?????????? ??  
 ??????????????? ? ?????? ?? ?????????????? ?? ?????????? ?? ?????????????????????? ??????. ??  
 ??????????????? ??????????????????, ?? ?????????????????????? ?? ??????????????????? ?????????? ??  
 ?????? ??????? ?????????????, ?????????????? ?????? ?? ?????? ?? ?????????????? ?????????? ?????? ??????  
 ??????????. ?? ????? ? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????????????? ?? ?????? ??????????? ??  
 ??????????????. ?? ??????????? ?? ??????????????? ?? ??????????. ?????? ?????? ?? ?? ??????????????????

????? ??? ?????????.

**Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

**????????????? ??? ????????**

- Dachisolierung ca. 2002
- Schornstein 1 x Gas und 2 x Kaminanschluss Bj. 2020
- Gasbrennwertgerät Wolf, Hybrid möglich, mit 200 Itr. Warmwasseraufbereitung Bj. 2020
- 1 Hauptkreisverteiler + 1 Zwischenzähler für ELW
- Flächenheizkörper neu Bj. 2020
- Abwasserleitungen neu Bj. 2020 und unter EG-Geschossdecke verlegt
- Abwasserzwischenzuführung auf dem Grundstück auf Rückstauenebene neu verlegt und dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt Bj. 2019
- Frischwasserleitungen neu Bj. 2020
- Regenrinne und Fallrohre Zink ca. Bj 2004
- 3 Regenfallrohre mit Neuanschlüssen auf eigenem Grundstück verlegt und dem öffentlichen Abwasserkanal zugeführt Bj. 2024
- Gartenanlage neu umgestaltet Bj. 2023(Zaun ca. 2004, Auffahrt ca. 1980)
- Balkon vom Zimmermeister Bj. 2017 gefertigt
- und 3 Sonnenschutzjalousien
- Terrasse zweiseitig geschützt und überdacht mit 2 Sonnenschutzjalousien
- 7000 Itr. Heizöltank im Vorgarten versandet und geprüft durch TÜV-Nord
- Elektroinstallation neu Bj. 2020
- Verteiler mit Hauptanschluss plus Verteiler für EG vorgesehen: Gemeinschaftsstrom + ELW-Anschluss
- Kelleraußentreppe mit Abfluss für Regenwasser und leistungsstarker Entwässerungspumpe Bj. 2025
- Küche Hauptwohnung mit Geschirrspüler, Induktionskochfeld und Einbaubackofen Bj. 2023
- Küche ELW mit 2 Platten Kochfeld, Backofen, Dunstabzug und Kühl-/Gefrierkombination Bj. 2020
- Fenster, Eingangstür, 1 Kelleraußentür, 2 Zwischentüren und Hörmann Elektrogaragensor Bj. 2019 alle außen mahagonifarben, innen weiß Fenster, auch Kellerfenster dreifach verglast Türen mit DOM-Sicherheitsschlössern versehen Fenster überwiegend mit Fensterverriegelung versehen
- 3 Bäder mit je 1 Spiegelschrank Bj. 2020

**Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

**??? ??? ??? ?????????**

Die Immobilie zeichnet sich durch eine einzigartige Ästhetik, eine repräsentative Erscheinung und eine imposante Wirkung aus. Sie befindet sich in Veerßen, einem Ortsteil in der Hanse- und Heidestadt Uelzen, welcher südlich des Kernbereichs liegt und somit eine schnelle Anbindung gewährleistet. In fußläufiger Entfernung befinden sich zudem Schulen und Kindergärten. Die Stadt Uelzen, die etwa 34.000 Einwohner zählt, verfügt über ein historisch gewachsenes Stadtzentrum, das durch eine hohe Dichte an gastronomischen Einrichtungen sowie durch Grün- und Erholungsgebiete gekennzeichnet ist. Diese Gegebenheiten tragen dazu bei, dass die Stadt sowohl zum Flanieren als auch zum Verweilen einlädt. Bemerkenswert sind die zahlreichen mittelalterlichen Sakralbauten und Kapellen im Stadtbereich sowie die aufwendig restaurierten Fachwerkfassaden und Backsteingiebel der beachtlichen Stadthäuser. Das kulturelle Angebot und die Anzahl der Freizeiteinrichtungen lassen die Region Uelzen zu einem wahren Wohnparadies werden. Die Stadt verfügt über eine große Sportvielfalt, die von verschiedenen Sportvereinen wie Teutonia Uelzen oder dem Sportboothafen bereitgestellt wird. Durch den Heidefluss Ilmenau zeichnet sich die Stadt durch eine außerordentlich attraktive Umgebung aus, die durch üppige Vegetation, weitläufige Auenlandschaften und die malerische Kulisse des Heidelands charakterisiert ist. Uelzen nimmt eine bedeutende Stellung als historischer Verkehrsknotenpunkt für den Eisenbahnverkehr ein. Im Rahmen der EXPO 2000 wurde der örtliche Bahnhof zum sogenannten "Hundertwasser-Bahnhof" umgebaut, wodurch dieser Eisenbahnknotenpunkt, mit den Bahnstrecken Hamburg–Hannover und Bremen–Berlin, auch überregional Bekanntheit erlangte. Darüber hinaus stellt die Kreisstadt seit Jahrzehnten einen bedeutenden Standort für die Verarbeitung bäuerlicher Produkte dar, wobei die Lage am Elbe-Seitenkanal von wirtschaftlicher Relevanz ist.

**Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 207.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

?????????? ??????????????

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

Maik Röper

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen

Tel.: +49 581 - 38 96 430 0

E-Mail: uelzen@von-poll.com

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)