

Uelzen / Veerßen

Έτοιμη προς μετακόμιση εκσυγχρονισμένη βίλα πόλης με διαμέρισμα για τη γιαγιά στο Uelzen

Αριθμός ακινήτου: 25239202



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 532.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 227 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 601 m²

Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25239202	Τιμή αγοράς	532.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 227 m ²	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Ημικεκλιμένη στέγη	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	7	Έτος ανακαίνισης	2020
Κατάσταση του ακινήτου	4	Έπιπλα	Κήπος, Μπαλκόνι
τουαλέτα	3		
Έτος κατασκευής	1957		
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	207.00 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	26.02.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2020

Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η εκσυγχρονισμένη βίλα με περίπου 227 τ.μ. χώρου διαβίωσης σε οικοπέδο 601 τ.μ. είναι ιδανική για εσάς! Χτισμένη το 1957, η ιδιοκτησία υποβλήθηκε σε εκτεταμένη ανακαίνιση και εκσυγχρονισμό το 2020. Αυτό περιελάμβανε την αντικατάσταση των ηλεκτρικών και υδραυλικών συστημάτων, του συστήματος θέρμανσης, των παραθύρων και των εσωτερικών και εξωτερικών θυρών. Η σοφίτα μονώθηκε το 2002. Τοποθετήθηκε επίσης ένα υψηλής ποιότητας, ηχομονωμένο δάπεδο σχεδιαστή, δημιουργώντας ένα ευχάριστο περιβάλλον διαβίωσης. Το σπίτι διαθέτει υψηλής ποιότητας φινιρίσματα και είναι ιδανικό για οικογένειες, διαβίωση πολλών γενεών ή για τη χρήση του ανεξάρτητου διαμερίσματος ως ξεχωριστή μονάδα. Με συνολικά 7 δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων 4 υπνοδωματίων και 3 μπάνιων (όλα ανακαινισμένα κατά τη διάρκεια του εκσυγχρονισμού), η κατοικία προσφέρει μια ποικιλία δυνατοτήτων. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό αυτού του ακινήτου είναι το ανεξάρτητο διαμέρισμα 41 τ.μ., το οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί ευέλικτα. Είτε ως επιπλέον χώρος διαβίωσης για μέλη της οικογένειας, γραφείο ή για σκοπούς ενοικίασης - αυτός ο χώρος προσφέρει ευέλικτες επιλογές. Ο χώρος διαβίωσης διαθέτει μοντέρνο σχεδιασμό και μια καλά μελετημένη διαρρύθμιση. Ο ευρύχωρος χώρος διαβίωσης εκτείνεται σε δύο επίπεδα, επιτρέποντας έναν ευχάριστο διαχωρισμό μεταξύ των χώρων καθιστικού και υπνοδωματίου. Στο ισόγειο, η υψηλής ποιότητας εντοιχισμένη κουζίνα και το ευρύχωρο σαλόνι είναι ενιαίας διαρρύθμισης και ρέουν άψογα το ένα μέσα στο άλλο, δημιουργώντας μια αρμονική σύνδεση μεταξύ των δύο χώρων. Το ισόγειο διαθέτει επίσης ένα πρόσφατα ανακαινισμένο μπάνιο. Ο φωτεινός σχεδιασμός των δωματίων και τα μεγάλα τριπλά τζάμια εξασφαλίζουν άφθονο φυσικό φως και μια φιλόξενη ατμόσφαιρα. Ο επάνω όροφος προσφέρει τρία ευρύχωρα υπνοδωμάτια και ένα επιπλέον δωμάτιο κατάλληλο για χόμπι, εργασία ή διαμονή επισκεπτών. Δύο επιπλέον μοντέρνα μπάνια συμπληρώνουν την άνεση σε αυτόν τον όροφο. Το

πλήρως ανακαινισμένο υπόγειο παρέχει επιπλέον αποθηκευτικό χώρο με αρκετούς αποθηκευτικούς χώρους και χώρο για δύο βοηθητικούς χώρους. Το σπίτι θερμαίνεται με σύστημα θέρμανσης αερίου χαμηλής ενέργειας από το 2020, εξασφαλίζοντας άνετη ζεστασιά σε όλα τα δωμάτια. Μια βεράντα και ένα μπαλκόνι προσφέρουν χώρο για χαλάρωση σε εξωτερικούς χώρους. Το ακίνητο, με τον κήπο που απαιτεί εύκολη συντήρηση, παρέχει επίσης άφθονο χώρο για μεμονωμένες επιλογές διαμόρφωσης τοπίου. Το ανεξάρτητο γκαράζ με ηλεκτρική πόρτα γκαράζ προσφέρει επιπλέον αποθηκευτικό χώρο, παρέχοντας άφθονο χώρο για ένα όχημα και επιπλέον χώρο στάθμευσης. Αυτό το υψηλής ποιότητας ακίνητο αποτελεί μια εξαιρετική ευκαιρία για οικογένειες ή άτομα που αναζητούν ένα ευρύχωρο και εκσυγχρονισμένο σπίτι. Οι εκτεταμένες ανακαινίσεις, που χαρακτηρίζονται από αποτελεσματικό σχεδιασμό και υλικά υψηλής ποιότητας, καθιστούν αυτό το σπίτι μια ελκυστική προσφορά στην αγορά ακινήτων. Εάν αυτή η γενναιόδωρη και διαχρονική μονοκατοικία σας έχει κεντρίσει το ενδιαφέρον, μη διστάσετε να κανονίσετε μια επίσκεψη. Δείτε μόνοι σας τα πλεονεκτήματα αυτού του ακινήτου.

Αριθμός ακινήτου: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Dachisolierung ca. 2002
- Schornstein 1 x Gas und 2 x Kaminanschluss Bj. 2020
- Gasbrennwertgerät Wolf, Hybrid möglich, mit 200 ltr. 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 ltr. Heizöltank im Vorgarten versendet 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 Elektrogaragentor 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

Όλα για την τοποθεσία

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

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 207.00 kwh/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Maik Röper

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen

Tel.: +49 581 - 38 96 430 0

E-Mail: uelzen@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com