

## Uelzen

?????????? ?????????? ?? ?????????????? – ??????????  
????????????????? ??? Uelzen

Αριθμός ακινήτου: 25239238\_1



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 649.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 356 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 15 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 393 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

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

Αριθμός ακινήτου: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ??? ??????

?????? ????????	25239238_1	???? ??????	649.000 EUR
??????????	ca. 356 m <sup>2</sup>	??????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ??????		beträgt 5,95 % (inkl.
?????????	15		MwSt.) des
?????????	4		beurkundeten
????? ????????????	1906	????????? ????????????	Kaufpreises
		?????????	???????
		?????????	??????????

Αριθμός ακινήτου: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

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

?????????? ??????????	????????? ??????? ??????????	????????????????? ??????????	<b>BEDARF</b>
????? ???????????	?????	????????? ??????? ??????????	<b>256.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
????????????? ????????????????? ???????? ???	<b>23.02.2032</b>	?????????? ????????????????? ??????????	<b>H</b>
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	<b>1906</b>

Αριθμός ακινήτου: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ????????



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



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

Αριθμός ακινήτου: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ???????



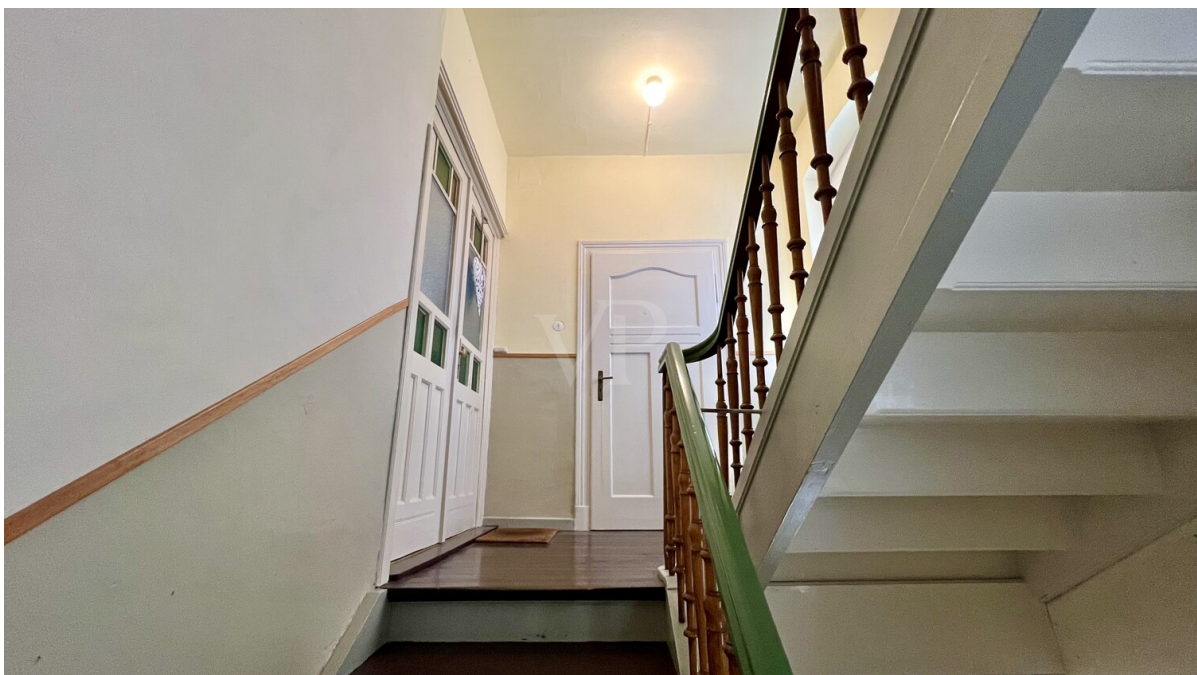
Αριθμός ακινήτου: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ????????



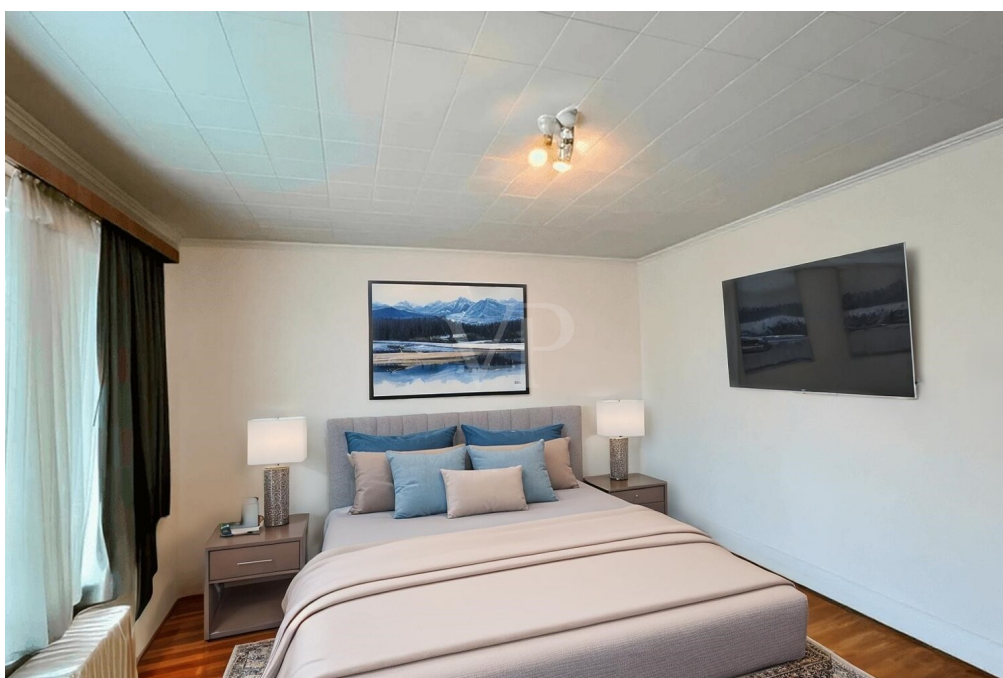
Αριθμός ακινήτου: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ????????





?????????

**Αριθμός ακινήτου: 25239238\_1 - 29525 Uelzen**

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

**Jährliche Mieteinnahmen (Ist): 11.400,00 Euro**

**Jährliche Mieteinnahmen (Soll): ca. 24.672,00 Euro**

**Wohneinheiten: 4**

**Αριθμός ακινήτου: 25239238\_1 - 29525 Uelzen**

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

Uelzen ist eine charmante Mittelstadt in Niedersachsen mit rund 34.000 Einwohnern und gehört zur Metropolregion Hamburg. Die Stadt zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität, eine lebendige Innenstadt und eine gute verkehrstechnische Anbindung aus. Besonders bekannt ist Uelzen durch den von Friedensreich Hundertwasser gestalteten Hundertwasser-Bahnhof, der nicht nur architektonisch begeistert, sondern auch ein touristischer Anziehungspunkt ist. Zudem liegt Uelzen strategisch günstig an den Bahnstrecken Hamburg–Hannover und Bremen–Berlin, was den Standort auch überregional attraktiv macht.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage in Uelzen. Die verkehrsberuhigte Einbahnstraße befindet sich im städtischen Zentrum und ermöglicht eine unmittelbare fußläufige Erreichbarkeit von Einzelhandelsgeschäften, einem Wochenmarkt, medizinischen Versorgungsleistungen, Verwaltungsinstitutionen sowie kulturellen Angeboten. Aufgrund der Nähe zum Hundertwasser-Bahnhof (10 Gehminuten) und der exzellenten Verkehrsanbindung ist das Gebiet für viele Menschen besonders attraktiv. In der Umgebung, die durch Grünanlagen, die Ilmenau und den Lüneburger Heide-Raum charakterisiert ist, werden hohe Freizeit- und Naherholungswerte geboten. Verkehrsberuhigende Maßnahmen, wie beispielsweise Tempo-30-Zonen und Einbahnregelungen, tragen positiv zur Lebensqualität bei. Eine Möglichkeit zum Parken besteht entlang der Straße sowie auf einem in der Nähe befindlichen öffentlichen Parkplatz.

**Αριθμός ακινήτου: 25239238\_1 - 29525 Uelzen**

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.2.2032.

Endenergiebedarf beträgt 256.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

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

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

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)