

Uelzen / Groß Liedern

## Wohntraum in Uelzen - Repräsentatives Einfamilienhaus mit exklusiver Ausstattung

????????? ??????????: 25239207\_1



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

???? ??????: 689.000 EUR • ??????????: ca. 300 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.583 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25239207\_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

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

??????? ?????????: 25239207\_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

?? ??? ??????

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| ???????? ?????????        | 25239207_1                |
| ???????????               | ca. 300 m²                |
| ????? ??????              | ????????????????<br>????? |
| ????????                  | 6                         |
| ?????????? ??<br>???????? | 3                         |
| ????????                  | 3                         |
| ???? ???????????          | 1994                      |
| ????? ???????????         | 2 x ??????                |

|                           |                                                                                       |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????               | 689.000 EUR                                                                           |
| ?????                     | ??????????<br>??????????????                                                          |
| ??????????                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ????????????         | 2022                                                                                  |
| ????????<br>????????????? | ??????                                                                                |
| ??????                    | ???????, WC<br>??????????,<br>??????, ?????,<br>?????,<br>??????????????<br>???????   |

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

|               |            |               |                |
|---------------|------------|---------------|----------------|
| ?????????     | ?????????  | ????????????? | BEDARF         |
| ?????????     | ?????????  | ?????????     |                |
| ???? ?        | ?????      | ????? ?       | 142.70 kWh/m²a |
| ?????????     | 25.09.2026 | ?????????     |                |
| ????????????? |            | ?????????     | E              |
| ????? ?       |            | ????????????? |                |
| ???? ?        | ?????      | ?????????     |                |
|               |            | ???? ?        | 2015           |
|               |            | ????? ? ?     |                |
|               |            | ?????????     |                |
|               |            | ????????????? |                |

??????? ?????????: 25239207\_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

?? ????????





??????? ?????????: 25239207\_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

?? ????????



??????? ???????: 25239207\_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

?? ????????





??????? ???????: 25239207\_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

?? ???????





??????? ?????????: 25239207\_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

## ??? ?????? ??????????

Dieses beeindruckende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1994 präsentiert sich in gehobenem Zustand nach einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2022. Es befindet sich in einer ruhigen Wohngegend am Ende einer Sackgasse und bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> sowie einem weitläufigen Grundstück von ca. 1583 m<sup>2</sup> den perfekten Rückzugsort für anspruchsvolle Käufer.

Die Immobilie besticht durch eine luxuriöse Ausstattungsqualität und eine repräsentative Architektur, die sich durch die imposante Galerie und den großzügigen Fensterflächen auszeichnet. Die bodentiefen Fensterfronten im Erdgeschoss sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und ein harmonisches Wohnambiente. Ein fließender Übergang zwischen dem offenen Wohn- und Essbereich schafft ein großzügiges Raumgefühl, das durch einen Kaminofen noch zusätzlich an Atmosphäre gewinnt.

Die neuwertige Küche aus dem Jahr 2021 wurde mit hochwertigen Geräten ausgestattet und grenzt direkt an den Hauswirtschaftsraum, der einen praktischen Zugang zur geräumigen Doppelgarage bietet. Besonders hervorzuheben ist die imposante Galerie, die mit eingelassenen Glasböden einen einzigartigen Blick in das Erdgeschoss ermöglicht und die beeindruckende Architektur des Hauses unterstreicht.

Im Erdgeschoss befindet sich ein separater Wohntrakt. Dieser umfasst ein Schlaf- und ein Gästezimmer sowie ein Badezimmer und einen Fitnessraum, die alle einen hohen Komfort bieten. Das Dachgeschoss umfasst ein zusätzliches Büro und ein weiteres Schlafzimmer. Das obige Badezimmer ist mit einer Sauna ausgestattet, die zum Entspannen einlädt und das exklusive Wohnangebot abrundet.

Das weitläufige Grundstück bietet zusätzlich Außenstellplätze für 2 Pkw und vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Eine überdachte Außenterrasse und eine gemütliche Loungeecke sind perfekte Orte für entspannte Stunden im Freien. Die Nähe zum Elbe-Seitenkanal, der fußläufig erreichbar ist, eröffnet zusätzliche Freizeitoptionen in der Natur.

Technisch überzeugt die Immobilie durch eine Photovoltaikanlage für eine nachhaltige Energieversorgung und zwei Wallboxen machen das Laden von Elektrofahrzeugen bequem und einfach. Die Kombination aus Zentralheizung und Fußbodenheizung, die im Erdgeschoss über eine App oder über ein Display gesteuert werden kann, gewährleistet ein komfortables Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch eine beeindruckende Verbindung aus großzügigem Raumangebot, moderner, luxuriöser Ausstattung und einer ruhigen, dennoch gut angebundenen Lage. Sie lädt potenzielle Käufer ein, sich von den vielen Vorzügen bei einer Besichtigung selbst zu überzeugen.

??????? ?????????: 25239207\_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

## ??? ??? ??? ???????????

Groß Liedern ist ein ruhiger Ortsteil im Nordosten der Stadt Uelzen. Die Region zeichnet sich durch ihre ländliche Idylle und eine gute Anbindung an die umliegenden Städte aus. Die Hansestadt Uelzen bietet eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und kulturellen Angeboten. Die Lage im Nordosten Niedersachsens ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Bundesstraßen 4 und 71, was die Mobilität innerhalb der Region sowie in Richtung Hamburg, Hannover, Bremen oder das Wendland erleichtert.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend in Groß Liedern, wobei die Nachbarschaft hauptsächlich aus Einfamilienhäusern besteht. Aufgrund der ruhigen Lage, der naturnahen Umgebung und der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist Groß Liedern ein attraktiver Wohnort für Familien und Menschen, die eine ruhige und ländliche Umgebung zu schätzen wissen.

Der fußläufig erreichbare Elbe-Seitenkanal ist eine bedeutende Wasserstraße, die die Elbe mit dem Mittellandkanal verbindet. Der Kanal bietet nicht nur eine landschaftlich schöne Kulisse, sondern auch eine wichtige Infrastruktur für den Güterverkehr und die Schifffahrt. Die Nähe zum Elbe-Seitenkanal und dem Yachthafen in Groß Liedern ermöglicht Freizeitaktivitäten wie Spaziergänge entlang des Wassers, Radfahren oder Wassersportarten. Die Wasserstraße trägt zur Attraktivität der Lage bei und bietet zusätzliche Erholungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung.

??????? ???????: 25239207\_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.9.2026.  
Endenergiebedarf beträgt 142.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.



??????? ?????????: 25239207\_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

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

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

Silke Freifrau von Koenig und 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)