

Uelzen / Veerßen

# Azonnal költözhető modernizált városi villa nagyamalakással Uelzenben

VP azonosító: 25239202



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

**VÉTELÁR: 532.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 227 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 601 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Áttekintés

VP azonosító	25239202	Vételár	532.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 227 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Csonka kontyteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7		
Hálósobák	4		
Fürdoszobák	3		
Építés éve	1957	Modernizálás / felújítás	2020
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Az ingatlan állapota	Korszerusített
		Felszereltség	Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	207.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	26.02.2035	Energiatahatékonyági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2020

VP azonosító: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## Az első benyomás

Ez a modernizált villa, körülbelül 227 m<sup>2</sup> lakóterülettel, egy 601 m<sup>2</sup>-es telken, tökéletes választás Önnek! Az 1957-ben épült ingatlan 2020-ban átfogó felújításon és modernizáción esett át. Ez magában foglalta az elektromos és vízvezeték-rendszereket, a fűtési rendszert, az ablakokat, valamint a belső és külső ajtókat cseréjét. A tetőteret 2002-ben szigetelték. Kiváló minőségű, hangszigetelt dizájnert padlóburkolatot is beépítettek, amely kellemes lakókörnyezetet teremt. A ház minőségi burkolatokkal büszkélkedhet, és ideális családok, többgenerációs együttélés, vagy az önálló lakás különálló egységként való használatára. Összesen 7 szobájával, köztük 4 hálószobával és 3 fürdőszobával (mindegyik felújítva a modernizáció során), a ház számos lehetőséget kínál. Az ingatlan különlegessége a 41 m<sup>2</sup>-es önálló lakás, amely rugalmasan használható. Akár további lakóteréként családtagok számára, akár irodaként, akár bérbeadás céljából - ez a tér sokoldalú lehetőségeket kínál. A nappali modern dizájnnal és átgondolt elrendezéssel rendelkezik. A tágas lakóteret két szinten terül el, így kellemesen elválasztható a nappali és a hálószoba. A földszinten a kiváló minőségű, beépített konyha és a tágas nappali nyitott terület, és zökkenőmentesen olvad egymásba, harmonikus kapcsolatot teremtve a két tér között. A földszinten egy újonnan felújított fürdőszoba is található. A szobák világos kialakítása és a nagy, háromréteges üvegezésű ablakok rengeteg természetes fényt és barátságos légkört biztosítanak. Az emeleten három tágas hálószoba és egy további szoba található, amely hobbi, munka vagy vendégszállás számára is alkalmas. További két modern fürdőszoba teszi teljessé a kényelmet ezen az emeleten. A teljesen felújított pince további tárolóhelyet biztosít számos tárolóhelyiséggel és két háztartási helyiség számára kialakított hellyel. A ház 2020-tól alacsony energiaigényű gázfűtést futtat, amely minden helyiségben kellemes meleget biztosít. A terasz és az erkély területet biztosítja a szabadtéri kikapcsolódáshoz. Az ingatlan az alacsony karbantartási igényű kertjével bőséges helyet biztosít az egyedi tereprendezési lehetőségeknek is. A

különálló, elektromos garázskapuval ellátott garázs további tárolóhelyet kínál, bőséges helyet biztosítva egy járműnek és extra parkolási lehetőségnek. Ez a kiváló minőségű ingatlan kiváló lehetőséget kínál családok vagy magánszemélyek számára, akik tágas és modern otthonra vágnak. A hatékony tervezéssel és kiváló minőségű anyagokkal jellemzett átfogó felújítások vonzó ajánlattá teszik ezt a házat az ingatlanpiacon. Ha ez a nagyvonalú és idotálló családi ház felkeltette érdeklődését, ne habozzon megtekinteni. Gyozodjön meg saját szemével az ingatlan elonyeirol.

**VP azonosító: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## Részletes felszereltség

- 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 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 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

**VP azonosító: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## További információ / adatok

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 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.

**VP azonosító: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Maik Röper

---

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen

Tel.: +49 581 - 38 96 430 0

E-Mail: [uelzen@von-poll.com](mailto:uelzen@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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