

Uelzen

# Kétlakásos ház központi helyen, a belvárosban

VP azonosító: 25239227



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

VÉTELÁR: 258.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 248 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 903 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25239227 - 29525 Uelzen

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

VP azonosító: 25239227 - 29525 Uelzen

## Áttekintés

VP azonosító	25239227	Vételár	258.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 248 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	10		
Építés éve	1895		
		Hasznos terület	ca. 45 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 25239227 - 29525 Uelzen

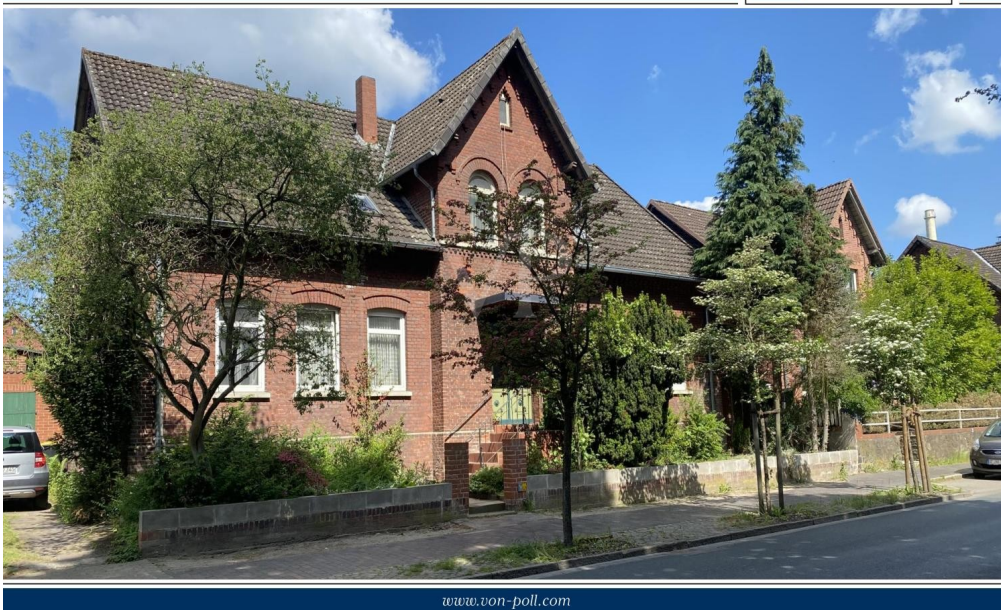
## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.07.2035	Teljes energiaigény	391.30 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1895



VP azonosító: 25239227 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



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





VP azonosító: 25239227 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239227 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239227 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239227 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239227 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239227 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239227 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239227 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239227 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239227 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239227 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239227 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239227 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239227 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25239227 - 29525 Uelzen**

## Az első benyomás

Ez a ház, amely eredetileg 1895-ben épült, egykor egy kis tanya volt. Ma már csak a ház és a favázas pajta áll. A pajta ma kizárólag tárolóhelyként szolgál a ház lakói számára. A pajta mellett, az utcára nézve, egy parkolóhely és egy kis garázs található. Az 1980-as években egy lapostetos toldalékot építettek a főépülethez, amely télikertként/nappaliként szolgál kandallóval. A tömör téglapépület, a favázas pajta és a romantikus kert gyönyörű együttest alkot. A ház teljes felújításra szorul, beleértve néhány kiterjedt felújítást is. Az ingatlan összességében alkalmas többlakásossá, nagy családi házzá vagy többgenerációs lakóházzá alakításra is. A kert gyönyörűen parkosított, és központi elhelyezkedése ellenére teljes magánéletet biztosít.

VP azonosító: 25239227 - 29525 Uelzen

## Részletes felszereltség

- kein Glasfaseranschluss vorhanden
- zwei Gasheizungen 2007 und 2016
- teilweiser Fensteraustausch in den Jahren 2016/17
- Schornsteinabriss 2024
- Regenrinnen am Haus neu 2024
- Flachdach erneuert 2024
- Veluxfenster OG Küche neu 2020
- Balkenaustausch Küche 2020
- Schornsteinabdichtungen 2020
- Schornsteinverkleidung neu 2025

**VP azonosító: 25239227 - 29525 Uelzen**

## Minden a helyszínról

Die Hansestadt Uelzen ist die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises im Nordosten Niedersachsens und ein Teil der Metropolregion Hamburg mit ca. 35000 Einwohnern. Die Lage in Uelzen ist sehr zentral. Supermärkte und den Bahnhof erreicht man in wenigen Minuten zu Fuß, wie auch die Innenstadt. Uelzen hat eine sehr gute Infrastruktur und eine sehr gute Anbindung nach Hamburg und Hannover. Zwei Gymnasien und weiterführende Schulen, sowie einige Kindergärten sind vorhanden wie auch eine gute ärztliche Versorgung.

VP azonosító: 25239227 - 29525 Uelzen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 391.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1895.  
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.

VP azonosító: 25239227 - 29525 Uelzen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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