

Uelzen / Groß Liedern

# Álomotthon Uelzenben - Reprezentatív családi ház exkluzív tulajdonságokkal

VP azonosító: 25239207\_1



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

VÉTELÁR: 689.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 300 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.583 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25239207\_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

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

VP azonosító: 25239207\_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

## Áttekintés

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| VP azonosító          | 25239207_1       |
| Hasznos lakótér       | ca. 300 m²       |
| Teto formája          | Csonka kontyteto |
| Szobák                | 6                |
| Hálósobák             | 3                |
| Fürdoszobák           | 3                |
| Építés éve            | 1994             |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Garázs       |

|                          |                                                                               |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 689.000 EUR                                                                   |
| Ház                      | Családi ház                                                                   |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Modernizálás / felújítás | 2022                                                                          |
| Az ingatlan állapota     | Korszerusített                                                                |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                       |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha |

VP azonosító: 25239207\_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 25.09.2026 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 142.70 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2015                       |

VP azonosító: 25239207\_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239207\_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239207\_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239207\_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239207\_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

## Az első benyomás

Ez a lenyűgöző, 1994-ben épült családi ház kiváló állapotban van a 2022-es átfogó modernizációt követően. Egy csendes lakóövezetben, egy zsákutca végén található, tökéletes menedéket kínál az igényes vásárlók számára, körülbelül 300 m<sup>2</sup>-es tágas lakóterülettel és körülbelül 1583 m<sup>2</sup>-es tágas telekkel. Az ingatlan luxus kivitelezéssel és feltűnő építészeti kialakítással büszkélkedhet, amelyet lenyűgöző galéria és tágas ablakok jellemeznek. A földszinten a padlótól a mennyezetig érő ablakok természetes fénnel árasztják el a szobákat, harmonikus lakókörnyezetet teremtve. A nyitott területek nappali és étkező közötti zökkenőmentes átmenet tágas érzetet teremt, amit a fatüzelésű kályha is fokoz. A 2021-ben beépített modern konyha csúcskategóriás gépekkel rendelkezik, és közvetlenül a háztartási helyiség mellett található, ahonnan kényelmesen megközelíthető a tágas dupla garázs. Különösen figyelemre méltó a lenyűgöző galéria, amelynek beépített üvegpadlója egyedülálló kilátást nyújt a földre, és kiemeli a ház feltűnő építészetét. A földszinten egy külön nappali található egy hálószobával, egy vendégszobával, egy fürdőszobával és egy fitnessteremmel, amelyek mindegyike magas szintű kényelmet kínál. Az emeleten egy további iroda és egy másik hálószoba található. Az emeleti fürdőszobában szauna található, amely tökéletes a kikapcsolódásra és kiegészíti ezt az exkluzív életteret. A tágas kert két autó számára kültéri parkolót és számos kikapcsolódási lehetőséget kínál. A fedett terasz és a kényelmes társalgó tökéletes hely a szabadidő kikapcsolódására. Az Elba oldalcsatorna közelsége, amely gyalogosan is elérhető, további kikapcsolódási lehetőségeket nyit meg a természetben. Technikailag az ingatlan fotovoltaikus rendszerrel büszkélkedhet a fenntartható energiaellátás érdekében, és két falitöltő teszt kényelmessé és egyszerűvé az elektromos járművek töltését. A központi fűtés és a padlófűtés kombinációja, amely egy alkalmazáson vagy a földszinten található kijelzőn keresztül vezérelhető, egész évben kellemes beltéri klímát biztosít. Összességében ez az ingatlan lenyűgöző a tágas lakótér, a modern, luxus felszereltség és a csendes, mégis jól megközelíthető elhelyezkedés figyelemre méltó kombinációjával. Arra csábítja a potenciális vásárlókat, hogy egy megtekintés során első kézből tapasztalják meg számos előnyét.

VP azonosító: 25239207\_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25239207\_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25239207\_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

## 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)