

Uelzen

## Wohnen mit Charakter im Herzen von Uelzen – Charmante 3-Zimmer-Wohnung im Mühlenturm

VP azonosító: 26238222



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

VÉTELÁR: 225.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 82,53 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 26238222 - 29525 Uelzen**

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

**VP azonosító: 26238222 - 29525 Uelzen**

## Áttekintés

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| VP azonosító    | 26238222                 |
| Hasznos lakótér | ca. 82,53 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 3                        |
| Hálósobák       | 2                        |
| Fürdoszobák     | 1                        |
| Építés éve      | 1994                     |

|                      |                                                                                     |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 225.000 EUR                                                                         |
| Lakás                | Emelet                                                                              |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt<br>2,975 % (inkl. MwSt.)<br>des beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                       |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                             |
| Felszereltség        | Vendég WC, Beépített<br>konyha, Erkély                                              |

**VP azonosító: 26238222 - 29525 Uelzen**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |                                                               |                            |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás | Energiatanúsítvány                                            | Energia tanúsítvány        |
| Energiaforrás                                     | Gáz           | Végso<br>energiafogyasztás                                    | 57.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 15.11.2030    | Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | B                          |
| Energiaforrás                                     | Gáz           | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1994                       |

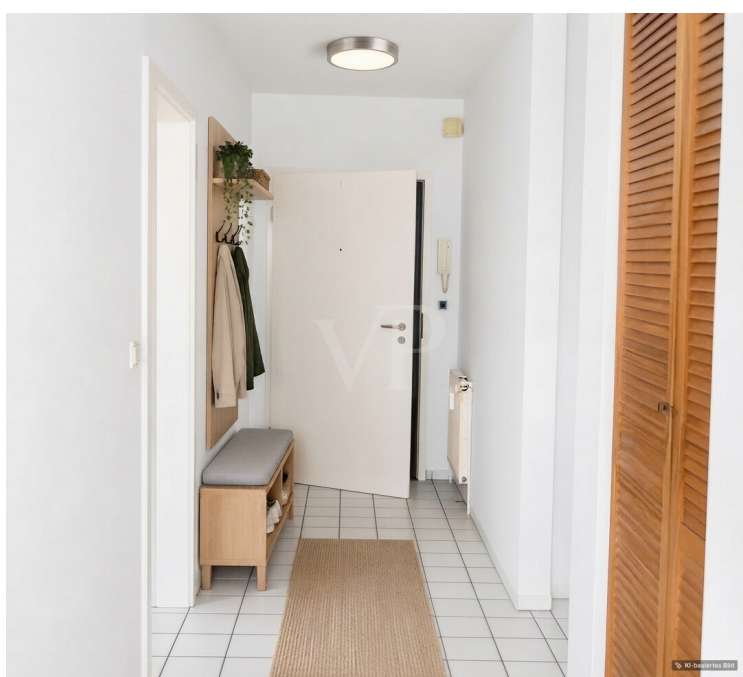
**VP azonosító: 26238222 - 29525 Uelzen**

## Az ingatlan



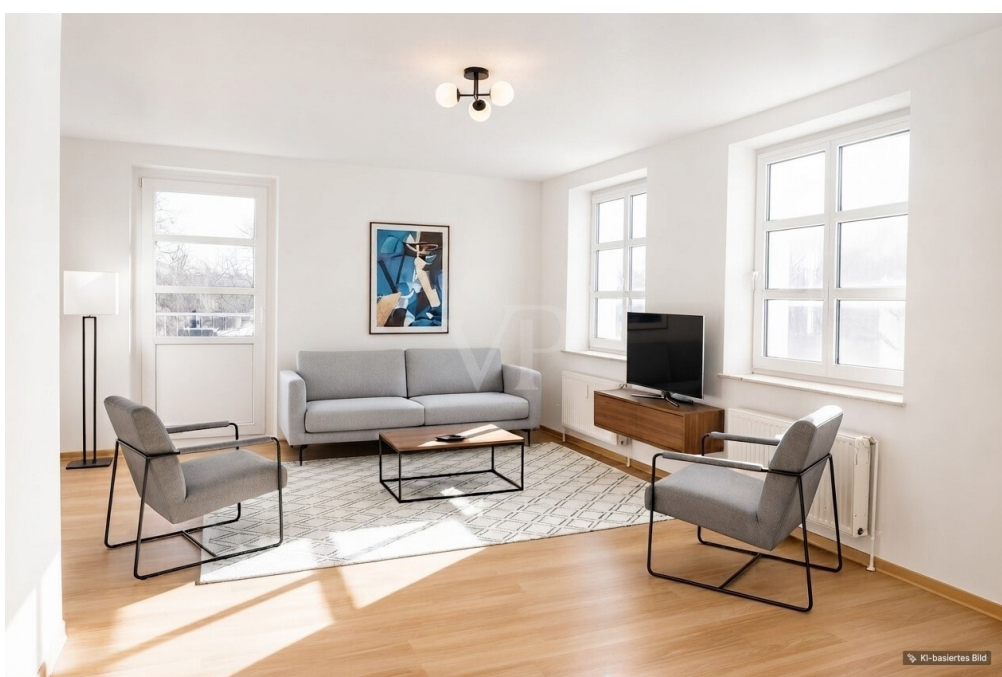
**VP azonosító: 26238222 - 29525 Uelzen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26238222 - 29525 Uelzen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26238222 - 29525 Uelzen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26238222 - 29525 Uelzen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26238222 - 29525 Uelzen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26238222 - 29525 Uelzen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26238222 - 29525 Uelzen**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26238222 - 29525 Uelzen**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26238222 - 29525 Uelzen

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26238222 - 29525 Uelzen**

## Az elso benyomás

Diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup> präsentiert sich als überzeugende Eigentumswohnung in zentraler Lage von Uelzen. Sie befindet sich im renommierten Mühlturm, der seit dem Umbau des ehemaligen Mühlen- und Lagergebäudes im Jahr 1994 das Stadtbild prägt. Das Objekt wurde seither kontinuierlich gepflegt und instand gehalten. Insgesamt umfasst der Mühlturm elf Wohneinheiten und eine Gewerbeinheit, was eine angenehme und überschaubare Nachbarschaft sicherstellt.

Die Wohnung liegt in der zweiten Etage des Mühlturms und überzeugt durch eine lichtdurchflutete Atmosphäre, die sich durch großzügige Fensterfronten ergibt. Besonders hervorzuheben ist der Balkon, der das Wohngefühl maßgeblich prägt. Über den Personenaufzug gelangen Sie bequem in Ihre neue Wohnung. Sowohl Komfort als auch Lebensqualität werden hier großgeschrieben. Dank der zentralen Lage sind Geschäfte, Restaurants und weitere Annehmlichkeiten des urbanen Lebens schnell zu erreichen.

Eine sorgfältige und fachgerechte Instandhaltung und Pflege des Gesamtgebäudes, einschließlich der im Jahr 2025 durchgeführten Fassadensanierung, garantiert einen dauerhaft hochwertigen und ansprechenden Gesamteindruck und gewährleistet den Werterhalt der Immobilie. Das Haus wurde 1994 fertiggestellt und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Zentralheizung sorgt dabei das ganze Jahr über für angenehme Temperaturen in allen Räumen.

Dank der Aufteilung der Eigentumswohnung ergeben sich vielfältige Möglichkeiten für anspruchsvolles Wohnen: Ein großzügiges Wohnzimmer dient als zentraler Treffpunkt. Dazu kommt ein separates Schlafzimmer, das für erholsame Nächte sorgt, sowie ein weiteres Zimmer, welches als Gästezimmer oder als Arbeitszimmer genutzt werden kann – ideal für Homeoffice oder als Rückzugsort. Das Raumangebot wird durch ein gepflegtes Wannen-/Duschbad sowie ein separates Gäste-WC abgerundet.

Die Küche bietet sowohl Funktionalität als auch Stil und ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung. So können Sie Ihre Kochkünste ausleben und dabei die angenehme Atmosphäre der Wohnung genießen. Für zusätzlichen Stauraum steht Ihnen ein zur Wohnung gehörender Kellerraum zur Verfügung, der ideale Abstellmöglichkeiten für Vorräte, Haushaltsutensilien oder saisonale Gegenstände schafft.

Das monatliche Hausgeld beträgt 400 € und garantiert einen zuverlässigen Service sowie ein wirtschaftliches Gebäudemanagement.

**Zusammenfassend zeichnet sich diese Eigentumswohnung durch eine attraktive Mischung aus urbaner Lage, moderner Ausstattung und angenehmem Wohnkomfort aus. Überzeugen Sie sich selbst und nutzen Sie die Gelegenheit, eine der begehrten Wohnungen im Mühlenturm kennenzulernen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.**

**VP azonosító: 26238222 - 29525 Uelzen**

## Részletes felszereltség

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 400,00 €.

Aktuell ist die Wohnung vermietet.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 730,00 €.

**VP azonosító: 26238222 - 29525 Uelzen**

## Minden a helyszínról

Die Hansestadt Uelzen bietet eine umfassende Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischen Einrichtungen. Die Stadt ist bekannt für ihre charmante Altstadt mit historischen Gebäuden und einem vielfältigen Angebot an Gastronomie und Einzelhandel.

Aufgrund der zentralen Lage der Immobilie im Stadtzentrum von Uelzen ist eine gute Verkehrsanbindung gewährleistet. Sie bietet eine schnelle Erreichbarkeit der wichtigsten Einrichtungen und Dienstleistungen der Stadt sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad. Unter anderem ist die Bundesstraße B4 ebenfalls mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar, was die Anreise aus den umliegenden Städten vereinfacht. Zudem sind die Großstädte Hannover und Hamburg vom nah gelegenen Hundertwasserbahnhof, der ca. 1 km entfernt ist, in einer Stunde mit dem Zug gut zu erreichen. Uelzen gehört inzwischen zu den klassischen Pendlerstädten als Speckgürtel der beiden Großstädte Hamburg und Hannover.

Zudem wird das Freizeitangebot durch Sporteinrichtungen, Spielplätze und kulturelle Angebote, die das Leben in Uelzen bereichern, erweitert. Dafür steht sinnbildlich das Ilmenau Theater - das kulturelle Herz der Stadt -, als auch das Central Theater Uelzen. Das Badue, ein beliebtes Freizeitbad in Uelzen, ist von der Immobilie aus fußläufig gut erreichbar.

**VP azonosító: 26238222 - 29525 Uelzen**

## **További információ / adatok**

**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: 26238222 - 29525 Uelzen**

## 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)**