

Uelzen / Veerßen

## Villa in città ristrutturata e pronta per essere abitata con appartamento indipendente a Uelzen

**Codice oggetto: 25239202**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 532.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 227 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 601 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25239202</b>	Prezzo d'acquisto	<b>532.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 227 m<sup>2</sup></b>	Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Tipologia tetto	<b>a padiglione</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Vani	<b>7</b>	Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2020</b>
Camere da letto	<b>4</b>	Stato dell'immobile	<b>Ammodernato</b>
Bagni	<b>3</b>	Caratteristiche	<b>Giardino / uso comune, Balcone</b>
Anno di costruzione	<b>1957</b>		
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage</b>		

Codice oggetto: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	207.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.02.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

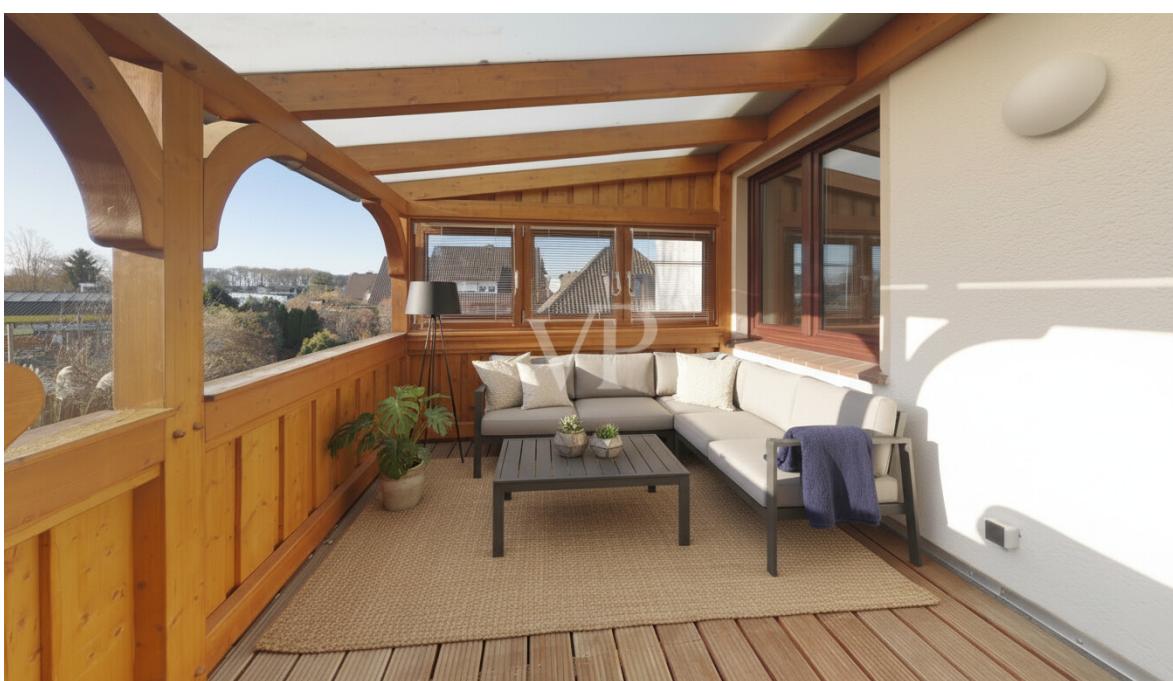
Codice oggetto: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La proprietà



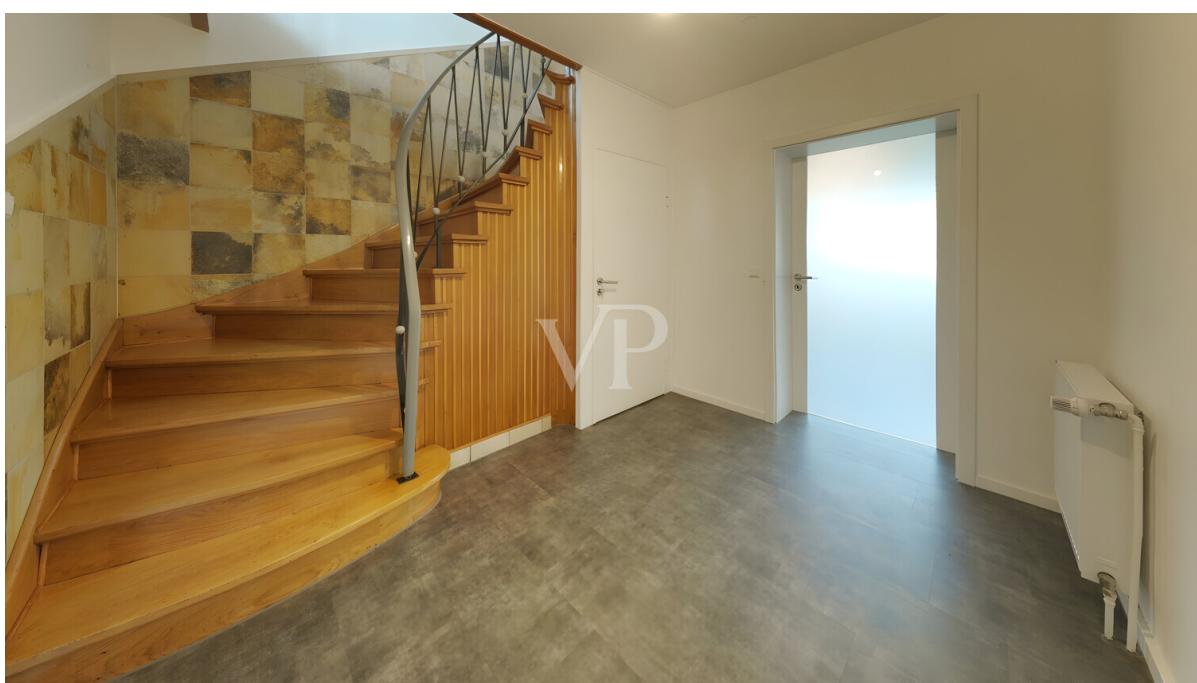
Codice oggetto: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La proprietà



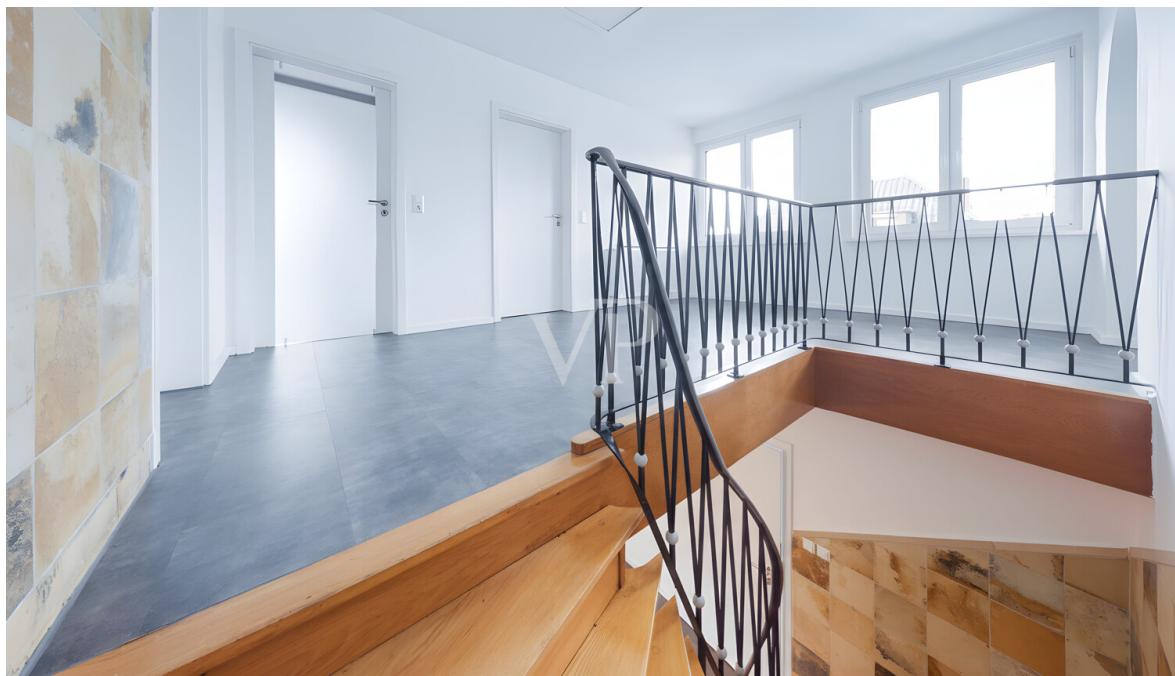
Codice oggetto: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La proprietà



Codice oggetto: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## Una prima impressione

Questa villa modernizzata con circa 227 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di 601 m<sup>2</sup> è perfetta per te! Costruita nel 1957, la proprietà è stata oggetto di un'ampia ristrutturazione e ammodernamento nel 2020. I lavori hanno incluso la sostituzione degli impianti elettrico e idraulico, dell'impianto di riscaldamento, degli infissi e delle porte interne ed esterne. La soffitta è stata isolata nel 2002. È stato inoltre installato un pavimento di design di alta qualità e insonorizzato, creando un ambiente abitativo piacevole. La casa vanta finiture di alta qualità ed è ideale per famiglie, per vivere con più generazioni o per utilizzare l'appartamento indipendente come unità indipendente. Con un totale di 7 locali, tra cui 4 camere da letto e 3 bagni (tutti ristrutturati durante la ristrutturazione), la casa offre una varietà di possibilità. Una caratteristica speciale di questa proprietà è l'appartamento indipendente di 41 m<sup>2</sup>, che può essere utilizzato in modo flessibile. Che si tratti di uno spazio abitativo aggiuntivo per i membri della famiglia, di un ufficio o di un affitto, questo spazio offre opzioni versatili. La zona giorno è caratterizzata da un design moderno e da una distribuzione ben studiata. L'ampio spazio abitativo si sviluppa su due livelli, consentendo una piacevole separazione tra zona giorno e zona notte. Al piano terra, la cucina componibile di alta qualità e l'ampia zona giorno sono open space e si fondono armoniosamente, creando un'armoniosa connessione tra i due spazi. Il piano terra ospita anche un bagno recentemente ristrutturato. Il design luminoso degli ambienti e le ampie finestre con tripli vetri garantiscono molta luce naturale e un'atmosfera accogliente. Il piano superiore offre tre ampie camere da letto e un ulteriore spazio adatto per hobby, lavoro o per gli ospiti. Altri due bagni moderni completano il comfort di questo piano. Il seminterrato, completamente ristrutturato, offre ulteriore spazio con diversi ripostigli e spazio per due locali di servizio. La casa è riscaldata da un impianto di riscaldamento a gas a basso consumo energetico del 2020, che garantisce un calore confortevole in tutti gli ambienti. Una terrazza e un balcone offrono spazio per rilassarsi all'aperto. La proprietà, con il suo giardino a bassa manutenzione, offre anche ampio spazio per opzioni di progettazione personalizzata. Il garage indipendente con portone elettrico offre ulteriore spazio di stoccaggio, offrendo ampio spazio per un veicolo e un parcheggio extra. Questa proprietà di alta qualità rappresenta un'eccellente opportunità per famiglie o singoli individui che cercano una casa spaziosa e moderna. Gli ampi lavori di ristrutturazione, caratterizzati da una progettazione efficiente e materiali di alta qualità, rendono questa casa un'offerta interessante sul mercato immobiliare. Se questa spaziosa e intramontabile casa indipendente ha suscitato il vostro interesse, non esitate a fissare un appuntamento per una visita. Scoprite di persona i vantaggi di questa proprietà.

**Codice oggetto: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## **Dettagli dei servizi**

- 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 Rückstaeubene 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 Kühlgefrierkombination 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

**Codice oggetto: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Codice oggetto: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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