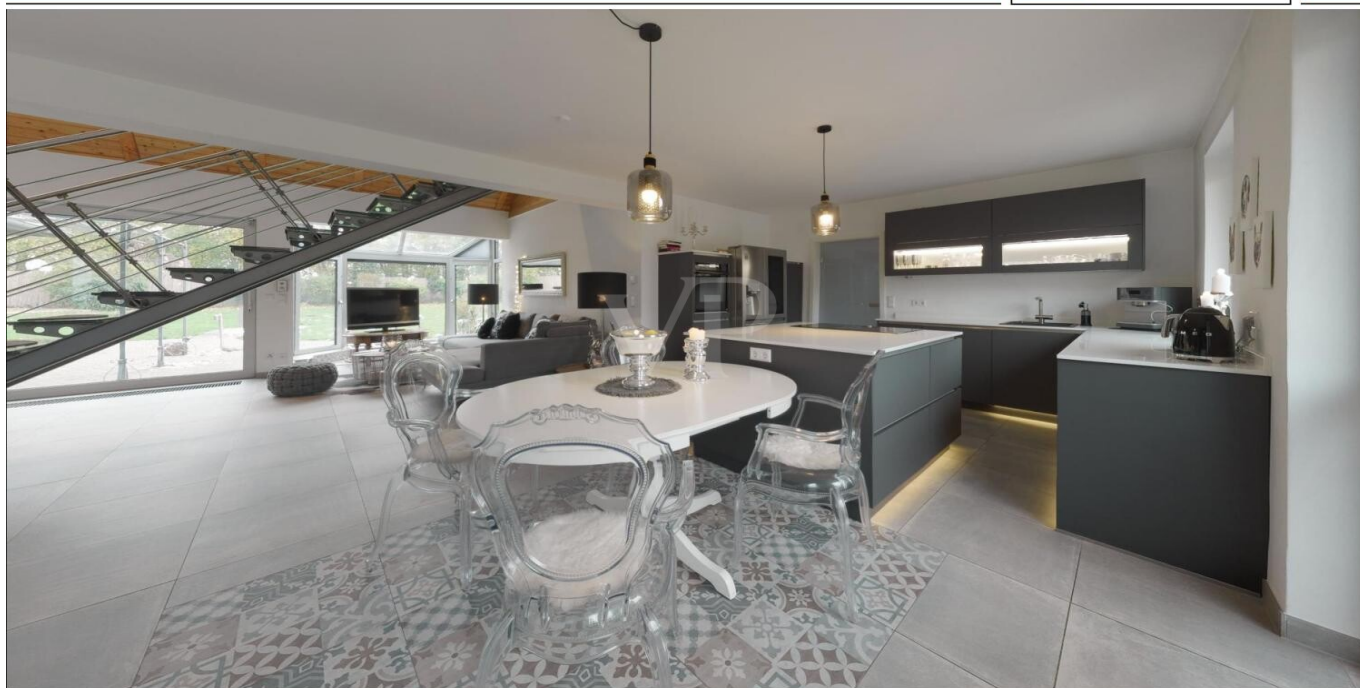


Uelzen / Groß Liedern

Casa da sogno a Uelzen - Casa indipendente rappresentativa con caratteristiche esclusive

Codice oggetto: 25239207_1



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 689.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 300 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.583 m²

Codice oggetto: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

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

Codice oggetto: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25239207_1
Superficie netta	ca. 300 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	689.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	25.09.2026
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	142.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

Codice oggetto: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

La proprietà



Codice oggetto: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

La proprietà



Codice oggetto: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

La proprietà



Codice oggetto: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

La proprietà



Codice oggetto: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

Una prima impressione

Questa imponente casa indipendente, costruita nel 1994, si presenta in ottime condizioni dopo un'ampia ristrutturazione del 2022. Situata in una tranquilla zona residenziale alla fine di una strada senza uscita, offre il rifugio perfetto per acquirenti esigenti con una generosa superficie abitabile di circa 300 m² e un ampio terreno di circa 1583 m². La proprietà vanta finiture di lusso e un design architettonico sorprendente, caratterizzato da un'imponente galleria e ampie finestre. Le finestre a tutta altezza al piano terra inondano gli ambienti di luce naturale, creando un ambiente abitativo armonioso. Una transizione fluida tra la zona giorno e la sala da pranzo open space favorisce una sensazione di spaziosità, ulteriormente accentuata da una stufa a legna. La moderna cucina, installata nel 2021, è dotata di elettrodomestici di alta gamma ed è direttamente adiacente al ripostiglio, che offre un comodo accesso all'ampio garage doppio. Di particolare rilievo è l'imponente galleria, i cui pavimenti in vetro incassati offrono una vista unica sul piano terra e accentuano la straordinaria architettura della casa. Il piano terra comprende una zona giorno separata con una camera da letto principale, una camera per gli ospiti, un bagno e una palestra, il tutto con un elevato livello di comfort. Il piano superiore comprende un ulteriore ufficio e un'altra camera da letto. Il bagno al piano superiore dispone di una sauna, perfetta per il relax e completa questo esclusivo spazio abitativo. L'ampio terreno offre anche un parcheggio esterno per due auto e una varietà di opportunità ricreative. Una terrazza coperta e una confortevole area lounge offrono luoghi perfetti per rilassarsi all'aperto. La vicinanza al Canale Laterale dell'Elba, raggiungibile a piedi, offre ulteriori opportunità ricreative nella natura. Dal punto di vista tecnico, la proprietà vanta un impianto fotovoltaico per l'approvvigionamento energetico sostenibile e due wallbox rendono la ricarica dei veicoli elettrici comoda e semplice. La combinazione di riscaldamento centralizzato e riscaldamento a pavimento, controllabile tramite un'app o un display al piano terra, garantisce un clima interno confortevole tutto l'anno. Nel complesso, questa proprietà colpisce per la sua straordinaria combinazione di ampi spazi abitativi, comfort moderni e lussuosi e una posizione tranquilla ma ben collegata. Invita i potenziali acquirenti a sperimentare in prima persona i suoi numerosi vantaggi durante una visita.

Codice oggetto: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.9.2026.
Endenergiebedarf beträgt 142.70 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com