

Uelzen

Attico unico nella torre del mulino: una casa da sogno sopra i tetti di Uelzen

Codice oggetto: 25239204_1



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 489.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 182 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 25239204_1 - 29525 Uelzen

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

Codice oggetto: 25239204_1 - 29525 Uelzen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25239204_1	Prezzo d'acquisto	489.000 EUR
Superficie netta	ca. 182 m ²	Appartamento	Attico
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1994	Tipologia costruttiva	massiccio
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25239204_1 - 29525 Uelzen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	57.70 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	15.11.2030	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 25239204_1 - 29525 Uelzen

La proprietà



Codice oggetto: 25239204_1 - 29525 Uelzen

La proprietà



Codice oggetto: 25239204_1 - 29525 Uelzen

La proprietà



Codice oggetto: 25239204_1 - 29525 Uelzen

La proprietà



Codice oggetto: 25239204_1 - 29525 Uelzen

La proprietà



Codice oggetto: 25239204_1 - 29525 Uelzen

La proprietà



Codice oggetto: 25239204_1 - 29525 Uelzen

La proprietà



Codice oggetto: 25239204_1 - 29525 Uelzen

La proprietà



Codice oggetto: 25239204_1 - 29525 Uelzen

La proprietà



Codice oggetto: 25239204_1 - 29525 Uelzen

La proprietà



Codice oggetto: 25239204_1 - 29525 Uelzen

La proprietà



Codice oggetto: 25239204_1 - 29525 Uelzen

La proprietà



Codice oggetto: 25239204_1 - 29525 Uelzen

La proprietà



Codice oggetto: 25239204_1 - 29525 Uelzen

La proprietà



Codice oggetto: 25239204_1 - 29525 Uelzen

La proprietà



Codice oggetto: 25239204_1 - 29525 Uelzen

La proprietà



Codice oggetto: 25239204_1 - 29525 Uelzen

Una prima impressione

Questo esclusivo attico vanta un'ampia superficie abitabile di circa 182 m² e una combinazione di design elegante e finiture di alta qualità. Situato in posizione centrale, offre una vista mozzafiato sulla città anseatica di Uelzen. L'immobile è situato in un ex mulino e magazzino, convertito nel 1994 nel Mühlenturm, un edificio residenziale e commerciale che da allora è diventato un elemento di spicco del paesaggio urbano di Uelzen. L'appartamento è stato sottoposto a una completa ristrutturazione nel 2018, adeguandolo ai moderni standard di comfort e stile.

L'ingresso conduce all'ampia zona giorno e pranzo open space al primo piano, inondata di luce naturale. Ampie finestre, alcune a tutta altezza, offrono una vista mozzafiato sullo stagno cittadino di Uelzen e sul fiume Ilmenau, e consentono l'accesso a tre delle cinque terrazze. Queste terrazze offrono ampio spazio e flessibilità per un utilizzo individuale, sia per serate rilassanti, per godersi il verde o per creare rifugi privati. Il collegamento diretto con la terrazza crea una sensazione di spaziosità e consente un passaggio agevole tra interno ed esterno. La moderna cucina è dotata di elettrodomestici Miele di alta gamma e offre funzionalità e stile, oltre a ampio spazio per la creatività culinaria. Mobili di alta qualità realizzati su misura in tutto l'attico, come armadi a muro e vetrine, offrono ulteriori soluzioni di contenimento e aggiungono accenti di stile. Un moderno bagno per gli ospiti si trova anche al primo piano e, come il bagno principale, è stato aggiornato per soddisfare gli standard contemporanei durante la ristrutturazione del 2018. Un ampio studio con terrazza privata completa la zona giorno al primo piano.

L'ambiente privato al secondo piano, accessibile anche tramite montascale, ospita l'imponente camera da letto principale con accesso a una terrazza privata.

Un'ulteriore camera da letto si trova anche su questo piano. Il moderno bagno con doccia a questo livello garantisce il massimo comfort grazie all'utilizzo di materiali sostenibili e infissi contemporanei. L'appartamento è facilmente raggiungibile tramite un ascensore per passeggeri. La posizione centrale dell'edificio offre ottimi

collegamenti di trasporto e un rapido accesso a negozi, ristoranti e altri servizi della vita urbana. Allo stesso tempo, la sua posizione elevata all'interno dell'edificio garantisce una notevole privacy. Il Mühlenturm comprende undici unità abitative e un'unità commerciale ed è stato mantenuto meticolosamente. Grazie alla cura costante, alla modernizzazione e alla ristrutturazione della facciata nel 2025, questo attico si trova in condizioni eccellenti, che ne valorizzano ulteriormente l'aspetto esterno e ne garantiscono il valore a lungo termine. Questo attico offre un'elevata qualità abitativa, vantando materiali durevoli e un'eccellente fattura. È pronto per un nuovo proprietario che ne apprezzi i vantaggi della posizione e delle caratteristiche. Cogliete l'occasione per visitare questa proprietà esclusiva e viverne in prima persona la qualità e l'atmosfera.

Codice oggetto: 25239204_1 - 29525 Uelzen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25239204_1 - 29525 Uelzen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.11.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 57.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Codice oggetto: 25239204_1 - 29525 Uelzen

Partner di contatto

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

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