Uetze

# Solides Reihenmittelhaus in Uetze

***Objektnummer: 25352081-1***

www.von-poll.com

**KAUFPREIS:** 249.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 88 m² • **ZIMMER:** 3.5 • **GRUNDSTÜCK:** 226 m²

**Objektnummer: 25352081-1 - 31311 Uetze**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25352081-1 - 31311 Uetze**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25352081-1 |
| Wohnfläche | ca. 88 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 3.5 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1999 |
| Stellplatz | 1 x Carport |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 249.000 EUR |
| Haus | Reihenmittel |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche |

**Objektnummer: 25352081-1 - 31311 Uetze**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 01.11.2030 |
| Befeuerung | Gas |

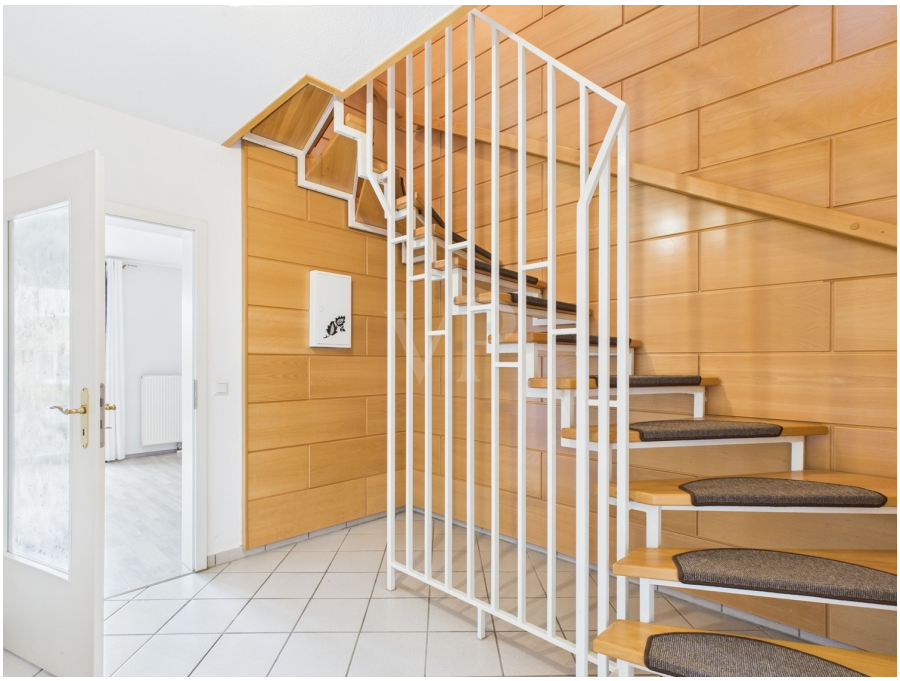
| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 67.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 1999 |

**Objektnummer: 25352081-1 - 31311 Uetze**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25352081-1 - 31311 Uetze**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25352081-1 - 31311 Uetze**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25352081-1 - 31311 Uetze**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25352081-1 - 31311 Uetze**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25352081-1 - 31311 Uetze**

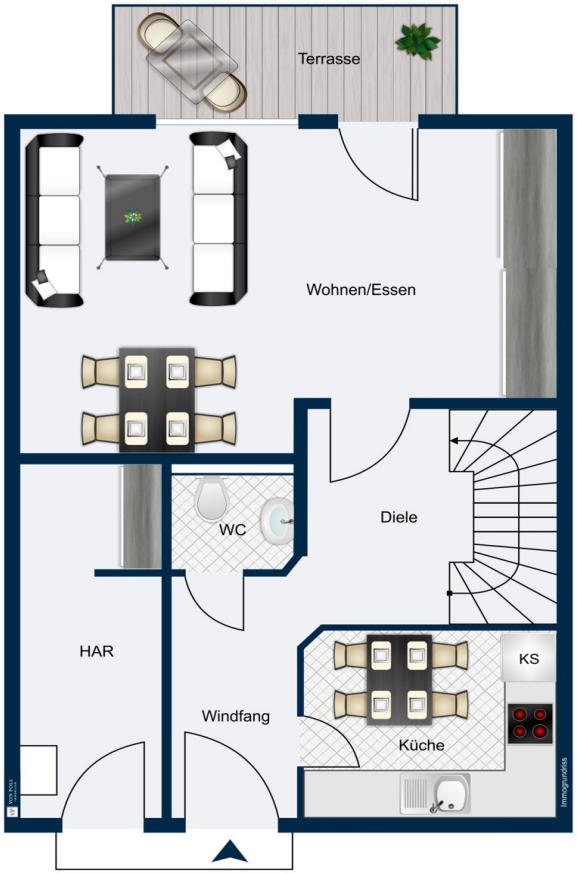
# Die Immobilie

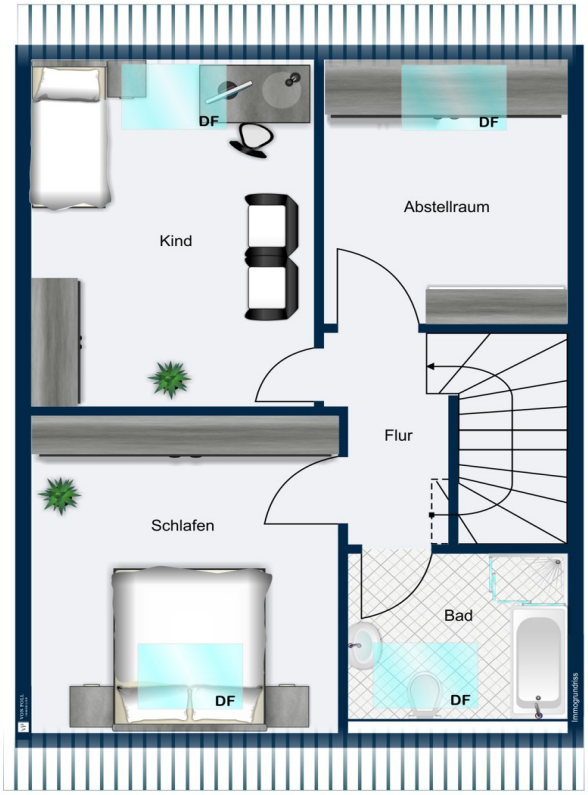
**Objektnummer: 25352081-1 - 31311 Uetze**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25352081-1 - 31311 Uetze**

# Grundrisse






Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25352081-1 - 31311 Uetze**

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses gepflegte Reihenmittelhaus, das im Jahr 1999 erbaut wurde und sich in einem soliden Zustand präsentiert. Auf einer Wohnfläche von ca. 88 m² bietet die Immobilie eine gut durchdachte Raumaufteilung, die sich ideal für Paare oder kleine Familien eignet. Das Grundstück umfasst ca. 226 m² und bietet Ihnen einen kleinen Garten, der in westlicher Richtung ausgerichtet ist. Das Reihenmittelhaus befindet sich in einem schönen Wohngebiet direkt in Uetze.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche, ein Gäste-WC und das mit großen, bodentiefen Fenstern versehene Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse.
Im Dachgeschoss sind neben einem modernen Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne und Dusche, zwei Schlafzimmer und ein weiterer Raum untergebracht
Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe erreichbar und bietet ausreichend Stauraum.

Ein besonderes Plus ist der überdachte Stellplatz, der auch über einen angrenzenden Geräteraum verfügt, der zusätzlichen Stauraum für Ihre Utensilien bereitstellt.

Die Lage des Hauses verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer guten Anbindung an die Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schulen sind fußläufig erreichbar.

Lassen Sie sich von der Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

**Objektnummer: 25352081-1 - 31311 Uetze**

# Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- Fenster mit 2-fach Verglasung
- überdachter Stellplatz mit Geräteraum

**Objektnummer: 25352081-1 - 31311 Uetze**

# Alles zum Standort

Die Gemeinde Uetze mit insgesamt ca. 22.000 Einwohnern besteht aus dem Kernort Uetze sowie weiteren 8 Ortsteilen. Uetze liegt im Nordosten der Region Hannover und grenzt an den Südrand der Lüneburger Heide.

Das Reihenmittelhaus befindet sich im Kernort Uetze. Schulzentrum, Kindergärten, diverse Sportvereine, Ärzte, ein Freibad, vielfältige Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort vorhanden.
In unmittelbarer Nähe befindet sich das Naherholungsgebiet mit dem Badesee "Irenensee" sowie das Naherholungsgebiet "Spreewaldsee" mit den hübschen Wochenend- /Wohnhäusern und Bootsanlegern.

Im Gemeindegebiet von Uetze liegen die Bahnhöfe Dollbergen und Dedenhausen an der Bahnstrecke Hannover - Berlin. Die Fahrtzeit mit der Bahn vom Bahnhof Dedenhausen nach Hannover HBF beträgt ca. 25 Minuten. Die Anschlussstelle Hämelerwald der BAB A2 ist mit dem Auto in ca. 15 Minuten zu erreichen.

**Objektnummer: 25352081-1 - 31311 Uetze**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.11.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 67.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
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.

**Objektnummer: 25352081-1 - 31311 Uetze**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Bade & Claudia Bade

Hannoversche Straße 12A, 30938 Burgwedel
Tel.: +49 5139 - 89 19 068
E-Mail: hannover.nord@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com