

Uelzen

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in Uelzen

*CODE DU BIEN: 25239208*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 438.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 303 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.035 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25239208 - 29525 Uelzen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25239208 - 29525 Uelzen

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25239208        |
| Surface habitable      | ca. 303 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 12              |
| Salles de bains        | 4               |
| Année de construction  | 1966            |
| Place de stationnement | 2 x Garage      |

|                              |                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 438.000 EUR                                                                         |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                                  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.                  |
| Modernisation / Rénovation   | 2004                                                                                |
| État de la propriété         | Bon état                                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                              |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25239208 - 29525 Uelzen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 08.06.2031           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 158.80 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | E                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1966                      |

CODE DU BIEN: 25239208 - 29525 Uelzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239208 - 29525 Uelzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239208 - 29525 Uelzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239208 - 29525 Uelzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239208 - 29525 Uelzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239208 - 29525 Uelzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239208 - 29525 Uelzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239208 - 29525 Uelzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239208 - 29525 Uelzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239208 - 29525 Uelzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239208 - 29525 Uelzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239208 - 29525 Uelzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239208 - 29525 Uelzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239208 - 29525 Uelzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239208 - 29525 Uelzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239208 - 29525 Uelzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239208 - 29525 Uelzen

## Une première impression

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus, erbaut 1966, bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 303 m<sup>2</sup>, berechnet für das Erdgeschoss und das Obergeschoss, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem Grundstück von etwa 1035 m<sup>2</sup> gelegen, besticht die Immobilie durch zwei separate Eingangsbereiche, die Flexibilität für unterschiedliche Wohnsituationen oder eine Vermietung schaffen.

Die Raumaufteilung und die großzügige Fläche erlauben es, die Immobilie an persönliche Bedürfnisse und Vorstellungen anzupassen. Ob als Mehrgenerationenhaus, als Wohnort für eine große Familie oder als Kombination von Wohnen und Arbeiten, dieses Haus bietet flexible Lösungen. Viele der Zimmer sind lichtdurchflutet und bieten individuelle Möglichkeiten für die Gestaltung, sei es als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszimmer. Die Wohneinheiten sind mit Wannen- und Duschbädern ausgestattet, wobei sich zwei Bäder pro Etage befinden.

Der Zustand der Immobilie wird durch die Modernisierungen im Jahr 1992 akzentuiert. Dabei wurde das Dach komplett neu eingedeckt und isoliert und das Raumangebot durch die Schaffung eines Kaminraumes erweitert. Die installierte Öl-Zentralheizung gewährleistet eine angenehme Wärmeversorgung in den Wintermonaten. Nichtsdestotrotz wäre eine Anpassung an zeitgemäße Standards eine lohnenswerte Investition, um den aktuellen Anforderungen zu entsprechen und um die Energieeffizienz zu optimieren.

Ein signifikantes Merkmal dieser Immobilie ist die großzügige Lichtdurchflutung des ausgebauten Spitzbodens, der zusätzliche Wohnfläche zur individuellen Nutzung bereitstellt. Dies umfasst unter anderem die Nutzung als Hobby-, erweiterter Stauraum oder Rückzugsort.

Der Außenbereich verfügt über einen großzügigen Garten, der Raum für eigene Ideen bietet. Die Grundstücksfläche eignet sich ideal für die Verwirklichung gärtnerischer Vorhaben oder die Nutzung als Freifläche zum Spielen von Kindern. Zudem führt eine Außentreppe vom ersten Obergeschoss direkt in den Gartenbereich, was eine weitere direkte Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Eine weitere Möglichkeit, ins Freie zu gelangen, wenn man nicht die Freitreppe auf der Westseite des Hauses benutzen möchte, bietet die Küchentür im Erdgeschoss. Zum Haus gehören außerdem zwei Einzelgaragen, die Parkraum für Fahrzeuge bieten. Die erste Garage verfügt zudem über einen angrenzenden Abstellraum, der ausreichend Platz für eine zusätzliche

Unterbringung von z.B. Fahrrädern oder Gartengeräten bietet.

Die zentrale Lage der Immobilie ermöglicht eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte. Dies macht das Haus nicht nur zu einem soliden Wohnsitz, sondern auch zu einem langfristig werthaltigen Besitz.

Insgesamt präsentiert sich dieses Zweifamilienhaus als ein Objekt mit großem Potenzial, das nach einer individuellen Modernisierung auf aktuelle Wohnstandards optimal genutzt werden kann. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die zahlreichen Möglichkeiten, die dieses Haus zu bieten hat. Unterstützen Sie Ihre Wohnträume und gestalten Sie diesen großzügigen Wohnraum nach Ihren Vorstellungen.

CODE DU BIEN: 25239208 - 29525 Uelzen

## Tout sur l'emplacement

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 in der Nähe des Hambrocker Berges ist das Stadtzentrum von Uelzen in wenigen Minuten erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit der wichtigsten Einrichtungen und Dienstleistungen der Stadt, sowohl mit dem Auto als auch dem Fahrrad. Unter anderem ist die Bundesstraße B4 ebenfalls 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. 2 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.

Die Lage am Hambrocker Berg ermöglicht Ihnen nicht nur den Zugang zur Natur, sondern auch zu verschiedenen Freizeitaktivitäten. In der Umgebung finden Sie Sporteinrichtungen, Spielplätze und kulturelle Angebote, die das Leben in Uelzen bereichern. Dafür steht sinnbildlich das Ilmenau Theater - das kulturelle Herz der Stadt -, als auch das Central Theater Uelzen.

Nicht zuletzt ist die Umgebung geprägt von grünen Wiesen, Wäldern und zahlreichen Wander- und Radwegen, die zu Erkundungstouren in der Natur einladen.

CODE DU BIEN: 25239208 - 29525 Uelzen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.6.2031.

Endenergiebedarf beträgt 158.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

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.

**CODE DU BIEN: 25239208 - 29525 Uelzen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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