Uelzen / Veerßen

Bezugsfertig modernisierte Stadtvilla mit Einliegerwohnung in Uelzen

CODICE OGGETTO: 25239202

PREZZO D'ACQUISTO: 528.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 227 m^2 • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 601 m^2

CODICE OGGETTO: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

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

CODICE OGGETTO: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25239202
Superficie netta	ca. 227 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1957
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	528.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Ammodernato
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.02.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	207.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
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

Una prima impressione

Diese modernisierte Stadtvilla mit ca. 227 m² Wohnfläche auf ca. 601 m² Grundstück ist das Richtige für Sie! Die Immobilie wurde 1957 erbaut und 2020 umfassend renoviert und modernisiert. Dabei wurden die Strom- und Wasserleitungen, die Heizungsanlage, die Fenster, die Innen- und Außentüren erneuert sowie der Dachboden isoliert. Zudem wurde ein hochwertiger Designboden mit Schalldämmung verlegt, der für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Das Haus ist hochwertig ausgestattet und eignet sich perfekt für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Nutzung der Einliegerwohnung als separates Appartement. Somit bietet das Haus mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, die ebenfalls bei der Modernisierung erneuert wurden, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die vorhandene Einliegerwohnung mit ca. 41 m², die flexibel genutzt werden kann. Ob als zusätzlicher Wohnbereich für Familienmitglieder, als Büro oder zur Vermietung – diese Räumlichkeiten bieten vielseitige Optionen, u.a. wäre auch eine gewerbliche Nutzung möglich.

Der Wohnbereich ist modern gestaltet und verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung. Die großzügige Wohnfläche verteilt sich auf zwei Ebenen, wodurch eine angenehme Trennung von Wohn- und Schlafbereichen ermöglicht wird. Im Erdgeschoss sind die hochwertige Einbauküche sowie der großzügige Wohnbereich offen gestaltet und gehen fließend ineinander über, wodurch eine harmonische Verbindung zwischen den beiden Räumlichkeiten entsteht. Zudem verfügt das Erdgeschoss über ein neuwertiges Badezimmer. Die helle Gestaltung und die großen dreifach verglasten Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre. Das Obergeschoss verfügt über drei geräumige Schlafzimmer und bietet einen zusätzlichen Raum für Hobby, Arbeit oder Gästeunterbringung. Ein weiteres modernes Badezimmer rundet den Komfort auf dieser Etage ab.

Der ebenfalls renovierte Vollkeller des Hauses bietet zusätzlichen Stauraum mit mehreren Abstellräumen und Platz für zwei Hauswirtschaftsräumen. Das Haus wird über eine Niedrigenergiegasheizung aus dem Jahr 2020 beheizt und sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen.

Eine Terrasse sowie ein Balkon bieten Platz für erholsame Stunden im Freien. Das Grundstück mit dem pflegeleichten Garten bietet zudem ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Einzelgarage mit elektrischem Garagentor verfügt über einen angrenzenden Abstellraum und bietet somit ausreichend Platz für ein Fahrzeug sowie zusätzliche Unterstellmöglichkeiten.

Aktuell ist das Haus noch vermietet, der Mieter zieht jedoch spätestens zum 31.08.2025 aus, sodass eine kurzfristige Nutzung oder ein Einzug nach Vereinbarung möglich ist.

Diese Immobilie mit gehobener Ausstattungsqualität stellt eine hervorragende Gelegenheit für Familien oder Personen dar, die ein geräumiges und modernisiertes Zuhause suchen. Die umfassenden Modernisierungen, die durch effiziente Planung und hochwertige Materialien geprägt sind, machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt. Wenn dieses großzügige und moderne Einfamilienhaus Ihr Interesse geweckt hat, zögern Sie nicht, eine Besichtigung zu vereinbaren, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

CODICE OGGETTO: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

Tutto sulla posizione

Der Ortsteil Veerßen liegt südlich des Kernbereichs von Uelzen.
Am östlichen Ortsrand fließt die Ilmenau, ein linker Nebenfluss der Elbe.
Die B 71 verläuft am nördlichen Ortsrand. Die Großstädte Hannover und Hamburg erreichen Sie vom nah gelegenen Hundertwasserbahnhof Uelzen, der ca. 3 km entfernt ist, in einer Stunde. Uelzen gehört inzwischen zu den klassischen Pendlerstädten als Speckgürtel der beiden Großstädte Hamburg und Hannover.
Neben jeder Menge Möglichkeiten für Kultur, Sport sowie Erholung, ist Veerßen gerade für Familien mit schulpflichtigen Kindern sehr empfehlenswert. Das Badue, ein beliebtes Freizeitbad in Uelzen, ist von Veerßen aus gut erreichbar. Es bietet eine Vielzahl von Schwimm- und Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie. Die Anfahrt dorthin dauert in der Regel nur wenige Minuten mit dem Auto oder auch mit dem Fahrrad. Das Ilmenau Theater, das kulturelle Herz der Stadt, ist ebenfalls nur 1,5 Kilometer entfernt. Es bietet ein abwechslungsreiches Programm mit Theateraufführungen, Konzerten und anderen Veranstaltungen. Die Grundschule Veerßen und der Kindergarten sind fußläufig 400 Meter entfernt. Die Bushaltestelle erreicht man nach ca. 150 Metern. Der kleine Wald, auch als Veerßer Park bekannt, sowie die Feldmarkt runden den beliebten Ortsteil idyllisch ab.

CODICE OGGETTO: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 207.00 kwh/(m²*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 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: 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com