

Uelzen

# Schöne kleine Eigentumswohnung in Uelzen

Objektnummer: 24238210



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

**KAUFPREIS: 80.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52,33 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 328 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24238210 - 29525 Uelzen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24238210 - 29525 Uelzen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24238210
Wohnfläche	ca. 52,33 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	80.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24238210 - 29525 Uelzen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	97.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.09.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24238210 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238210 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



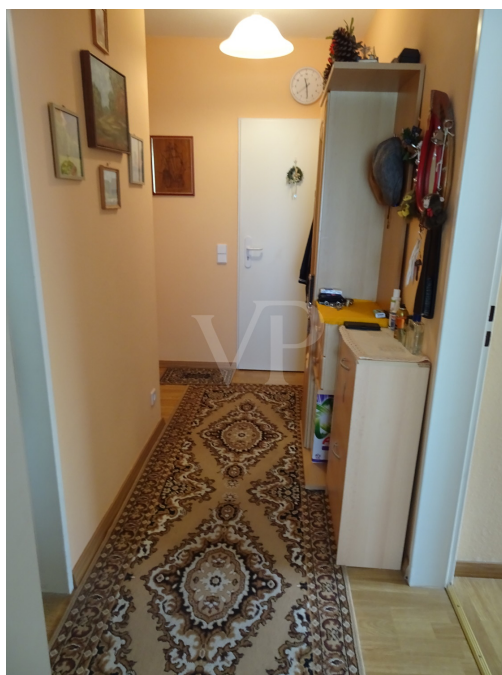
Objektnummer: 24238210 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238210 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24238210 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238210 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238210 - 29525 Uelzen

## Ein erster Eindruck

Diese in Hochpaterre gelegene kleine Eigentumswohnung ist gut geschnitten und sehr hell mit schöner Aussicht vom eigenen Balkon in die doch recht grüne Umgebung. Der Balkon ist vom Wohnzimmer wie auch vom Schlafzimmer erreichbar. Insgesamt hat die Wohnung ca. 52 m<sup>2</sup>, die aufgeteilt sind in Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad mit Dusche und Flurbereich. Die Wohnanlage ist sehr gepflegt und besteht insgesamt aus 2 Wohnblöcken mit jeweils 6 Wohneinheiten auf 2 Etagen. Zu der Wohneinheit gehört ein eigener Kellerraum sowie Anteile an den Gemeinschaftsräumen wie z.B. Waschraum, Fahrradkeller. Zu der Wohnung gehört ein eigener PKW-Stellplatz. Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die Wohnanlage befindet sich auf einem Erbbaugrundstück. Hierfür fällt ein jährlicher Erbbauzins von 142,18 € an. Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand. Das Bad wurde schon einmal erneuert, wie auch im Wohnzimmer ein neues Fenster eingebaut. Vor 15 Jahren wurde das Haus durch eine Fachfirma energetisch saniert inkl. Flachdach. Vor 5 Jahren wurde das Haus neu gestrichen und die Balkoneinfassungen erneuert. Es besteht kein Sanierungsstau. Genügend Rücklagen der Eigentümergemeinschaft vorhanden.

Objektnummer: 24238210 - 29525 Uelzen

## Alles zum Standort

Die Innenstadt, wie auch der berühmte Hunderwasser- Bahnhof ist fußläufig erreichbar. Die Hansestadt Uelzen liegt im Nordosten Niedersachsens und hat ca. 35000 Einwohner. Die Landschaft im östlichen Teil der Lüneburger Heide, rings um die Hansestadt Uelzen und den Kurort Bad Bevensen, überrascht mit unerwarteter Vielfalt. Hier läßt es sich gut leben!

Objektnummer: 24238210 - 29525 Uelzen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.9.2030. Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24238210 - 29525 Uelzen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

---

Veerßer Straße 26 Uelzen  
E-Mail: [uelzen@von-poll.com](mailto:uelzen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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