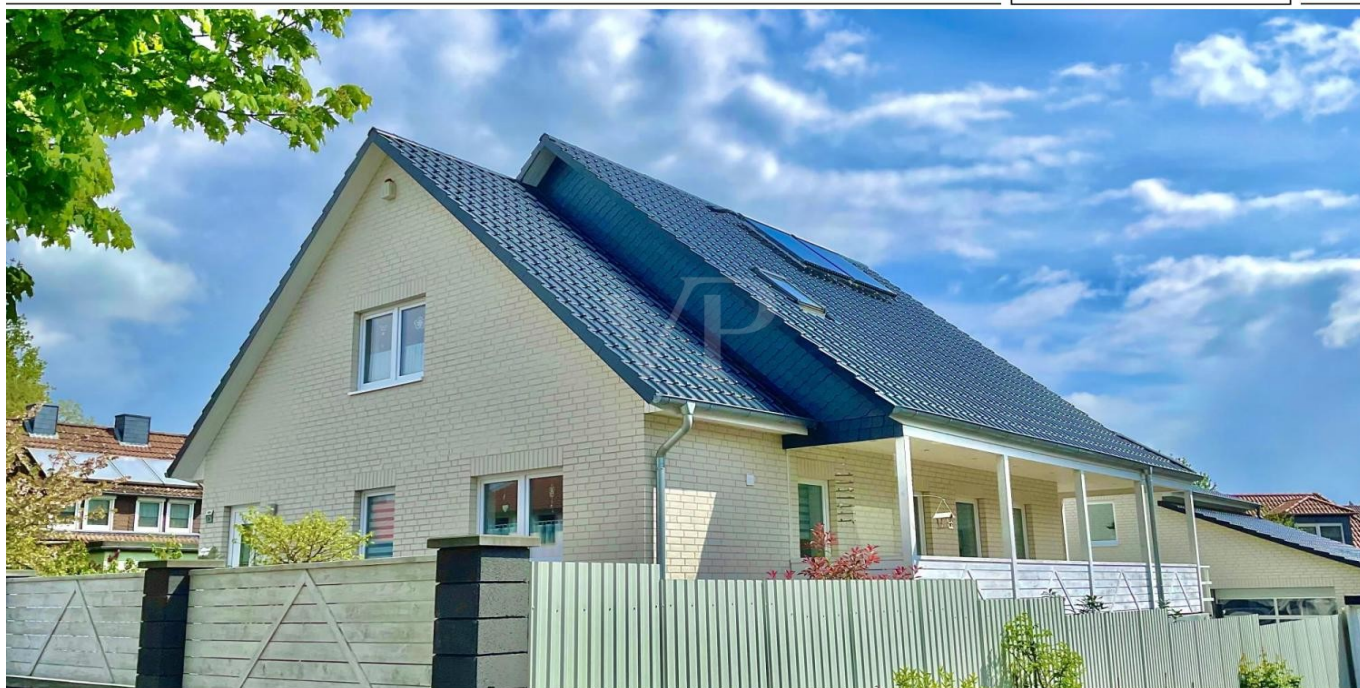


Uelzen

# Exklusives Einfamilienhaus mit Traumgarage für Automobilliebhaber und separatem Gästebereich

CODICE OGGETTO: 24238207



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

PREZZO D'ACQUISTO: 689.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 156 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 696 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24238207 - 29525 Uelzen**

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

**CODICE OGGETTO: 24238207 - 29525 Uelzen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24238207
Superficie netta	ca. 156 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	2020
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	689.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24238207 - 29525 Uelzen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	72.32 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.02.2027	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24238207 - 29525 Uelzen

## La proprietà



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



CODICE OGGETTO: 24238207 - 29525 Uelzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24238207 - 29525 Uelzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24238207 - 29525 Uelzen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24238207 - 29525 Uelzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24238207 - 29525 Uelzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24238207 - 29525 Uelzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24238207 - 29525 Uelzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24238207 - 29525 Uelzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24238207 - 29525 Uelzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24238207 - 29525 Uelzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24238207 - 29525 Uelzen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24238207 - 29525 Uelzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24238207 - 29525 Uelzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24238207 - 29525 Uelzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24238207 - 29525 Uelzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24238207 - 29525 Uelzen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24238207 - 29525 Uelzen**

## Una prima impressione

Dieses exklusive Einfamilienhaus wurde im Jahr 2020 fertiggestellt und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 156 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 696 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer und 3 Bäder sowie Balkone, die nach Südosten und Südwesten ausgerichtet sind. Zur hochwertigen Ausstattung des Hauses gehört eine Gaszentralheizung, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Die hellen und großzügigen Räume sind mit hochwertigen Bodenbelägen ausgestattet und bieten ein angenehmes Wohnambiente. Zur Immobilie gehört ein Garagengebäude für zwei Fahrzeuge mit einem Gästebereich und einer professionellen Schrauberwerkstatt. Für Fahrzeug-Enthusiasten bietet diese viele verschiedene Möglichkeiten der freien Entfaltung. Eine thermische Solaranlage zur Warmwasserbereitung ist ebenfalls vorhanden. In beiden Gebäuden sowie im voll unterkellerten Haupthaus ist eine Fußbodenheizung installiert. Ein Grundwasserbrunnen ermöglicht eine nachhaltige Ressourcennutzung. Der anspruchsvolle Gästebereich bietet mit zwei Gästezimmern, einer Küche, einem Gäste-WC und einem Vollbad die Möglichkeit, Übernachtungsgäste komfortabel unterzubringen. Für die Sicherheit der Bewohner sorgt eine Alarmanlage im Haupthaus und im Garagengebäude. Zur Straße hin gibt es Schallschutzfenster und Sicherheitseingangstüren mit Aluminiumkern und automatischer Verriegelung. Ein elektrisches Einfahrtstor und ein elektrisches Garagentor erleichtern den Zugang. Die Lage des Hauses ermöglicht eine optimale Nutzung der Balkone, die vom Wohnzimmer und der Küche aus ideal zu begehen sind. Die helle und moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Ein weiterer großzügiger Wohnraum im Dachgeschoss bietet vielfältige Möglichkeiten und kann sowohl zum Arbeiten als auch zum Entspannen genutzt werden. Diese Immobilie besticht nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung und die großzügigen Räumlichkeiten, sondern auch durch die durchdachte Planung und die praktischen Extras wie den Gästebereich und die Profi-Werkstatt. Ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Käuferinnen und Käufer, die eine hochwertige Immobilie suchen.

**CODICE OGGETTO: 24238207 - 29525 Uelzen**

## 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. 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: 24238207 - 29525 Uelzen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2027. Endenergiebedarf beträgt 72.32 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. 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: 24238207 - 29525 Uelzen**

## Partner di contatto

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

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)