Uelzen

Reihenendhaus in gesuchter Wohnlage von Uelzen

Objektnummer: 26238206



KAUFPREIS: 115.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 328 m²

Objektnummer: 26238206 - 29525 Uelzen

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

Objektnummer: 26238206 - 29525 Uelzen

Auf einen Blick

Objektnummer	26238206
Wohnfläche	ca. 80 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1959

Kaufpreis	115.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26238206 - 29525 Uelzen

Auf einen Blick: Energiedaten

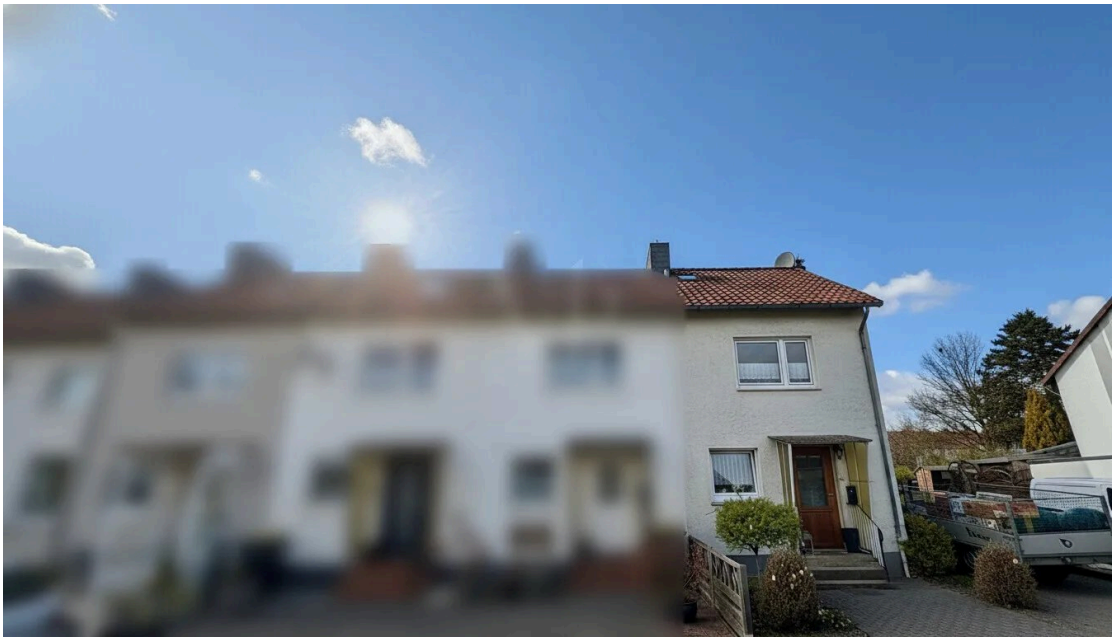
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.04.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	302.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 26238206 - 29525 Uelzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238206 - 29525 Uelzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238206 - 29525 Uelzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238206 - 29525 Uelzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238206 - 29525 Uelzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26238206 - 29525 Uelzen

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Reihenendhaus aus dem Jahr 1959 bietet Ihnen die attraktive Gelegenheit, ein Zuhause mit Entwicklungspotenzial in ruhiger Lage zu erwerben. Mit einer Wohnfläche von ca. 80 m² auf einem Grundstück von ca. 328 m² vereint die Immobilie eine klassische Raumaufteilung mit den besonderen Vorzügen einer Endhauslage. Die insgesamt vier Zimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und bieten sowohl Paaren als auch kleinen Familien eine solide Grundlage für die Verwirklichung individueller Wohnideen. Gleichzeitig eignet sich das Objekt auch für Kleininvestoren oder Kapitalanleger, die mit dem Aufbau eines Immobilienbestands beginnen möchten und auf der Suche nach einer Einstiegsmöglichkeit mit Entwicklungsperspektive sind.

Das Haus präsentiert sich mit einer soliden baulichen Substanz und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Weiterentwicklung. Damit stellt es eine ideale Basis dar, um eigene Wohnideen umzusetzen und vorhandenes Potenzial optimal auszuschöpfen. Eine besondere Aufwertung stellt der im Jahr 1988 errichtete Anbau dar, der die Wohnfläche im Erdgeschoss sinnvoll erweitert und einen direkten Bezug zum Garten schafft. In diesem Bereich befindet sich zudem eine überdachte Terrasse, die geschützte Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien bietet und sich harmonisch in den Gartenbereich einfügt. Darüber hinaus wurde auf dem Anbau eine Dachterrasse geschaffen, die zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bietet und vielseitig nutzbar ist.

Bereits durchgeführte Maßnahmen unterstreichen das vorhandene Potenzial der Immobilie: Das Badezimmer wurde im Jahr 2017 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Im vorherigen Jahr wurden die Gasheizung sowie sämtliche Heizkörper erneuert und bilden eine solide Grundlage für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Die Dachfenster wurden erst im Jahr 2023 ausgetauscht und sorgen für eine verbesserte Belichtung der oberen Räume. Teilweise vorhandene Rollläden tragen zusätzlich zum Wohnkomfort sowie zur Sicherheit bei. Im Wohnbereich besteht zudem die Möglichkeit, einen Kamin zu installieren, was zusätzlichen Gestaltungsspielraum und eine besondere Wohnatmosphäre eröffnet.

Der Außenbereich überzeugt mit einem gepflegten Garten, der durch Rasenflächen, gewachsene Hecken und Sträucher geprägt ist und ein angenehmes Maß an Privatsphäre bietet. Hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung – ob als Rückzugsort, Spielfläche oder für gärtnerische Aktivitäten. Die Endhauslage ermöglicht zudem einen praktischen seitlichen Zugang zum Grundstück.

Das Reihenendhaus wird im Rahmen eines Erbbaurechts angeboten. Die jährliche

Erbpacht beträgt derzeit 453,43 €, bei einer Restlaufzeit bis zum 07.10.2054.

Bitte beachten Sie, dass aus Rücksicht auf die Privatsphäre der aktuellen Mieter keine Innenaufnahmen zur Verfügung gestellt werden. Gerne verschaffen wir Ihnen jedoch im Rahmen einer persönlichen Besichtigung einen umfassenden Eindruck von den räumlichen Gegebenheiten vor Ort.

Ob als neues Zuhause zur Verwirklichung eigener Wohnvorstellungen oder als Projekt – dieses Reihenendhaus bietet eine interessante Kombination aus solider Basis, Ausbaupotenzial und angenehmer Lage. Vereinbaren Sie gerne einen Termin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die diese Immobilie bereithält.

Objektnummer: 26238206 - 29525 Uelzen

Alles zum Standort

Dieses Haus liegt im begehrten Wohngebiet am Stern und ist somit optimal angebunden an die Innenstadt, den Hundertwasserbahnhof sowie den Stadtwald als Naherholungsgebiet.

Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über den Bus, der fußläufig in ca. 2 Minuten zu erreichen ist. Der Hundertwasserbahnhof ist in ca. 25 Minuten ebenfalls gut zu Fuß zu erreichen und damit auch die Innenstadt.

In der näheren Umgebung befinden sich das Krankenhaus für die medizinische Versorgung im Notfall.

Die Sternschule ist ca. 15 Gehminuten entfernt und die weiterführenden Schulen sind mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

Objektnummer: 26238206 - 29525 Uelzen

Sonstige Angaben

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: 26238206 - 29525 Uelzen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Maik Röper

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen
Tel.: +49 581 - 38 96 430 0
E-Mail: uelzen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com