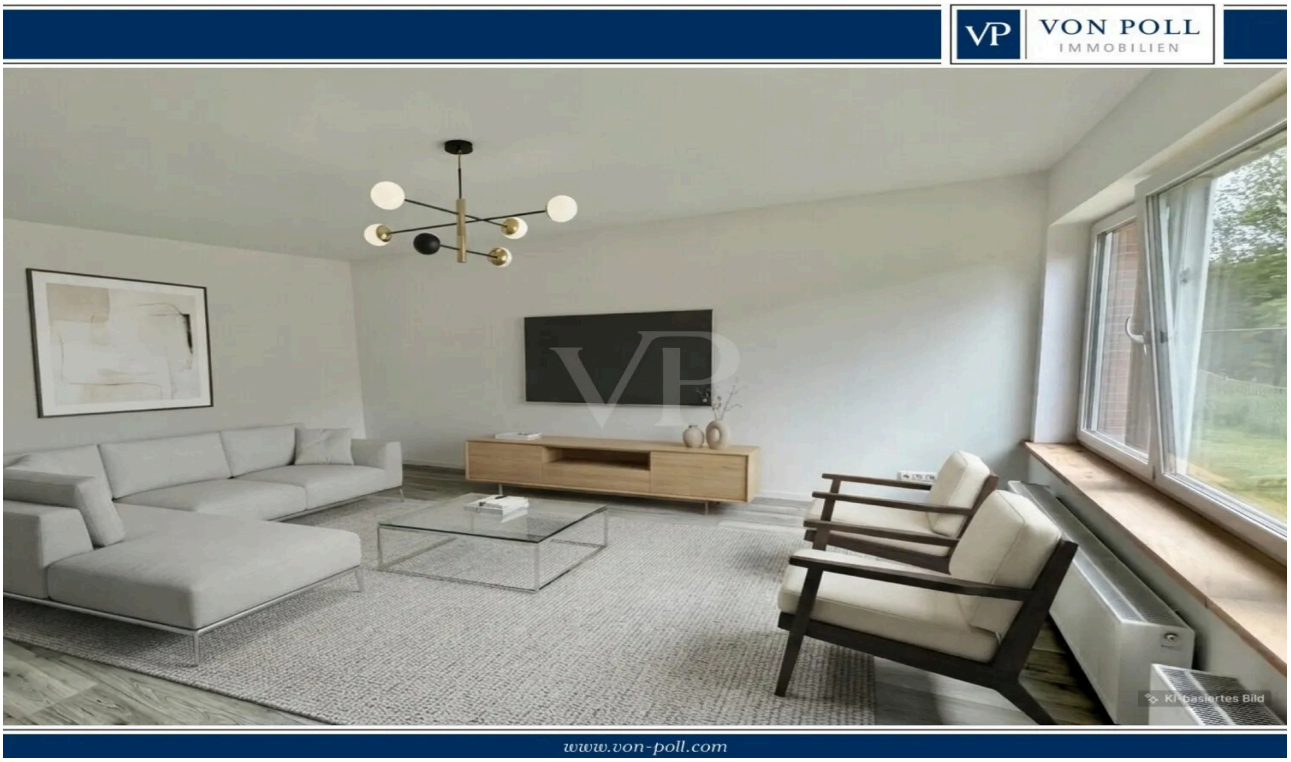
Wieren

Modernisiert und bereit für den Erstbezug: Großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse & Garage

Objektnummer: 26238218



KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112.94 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26238218 - 29568 Wieren

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

Objektnummer: 26238218 - 29568 Wieren

Auf einen Blick

Objektnummer	26238218
Wohnfläche	ca. 112.94 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	169.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 42 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26238218 - 29568 Wieren

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	17.05.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	214.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26238218 - 29568 Wieren

Die Immobilie





Objektnummer: 26238218 - 29568 Wieren

Die Immobilie





Objektnummer: 26238218 - 29568 Wieren

Die Immobilie





Objektnummer: 26238218 - 29568 Wieren

Die Immobilie





Objektnummer: 26238218 - 29568 Wieren

Die Immobilie





Objektnummer: 26238218 - 29568 Wieren

Die Immobilie





Objektnummer: 26238218 - 29568 Wieren

Die Immobilie





Objektnummer: 26238218 - 29568 Wieren

Die Immobilie





Objektnummer: 26238218 - 29568 Wieren

Die Immobilie





Objektnummer: 26238218 - 29568 Wieren

Die Immobilie





Objektnummer: 26238218 - 29568 Wieren

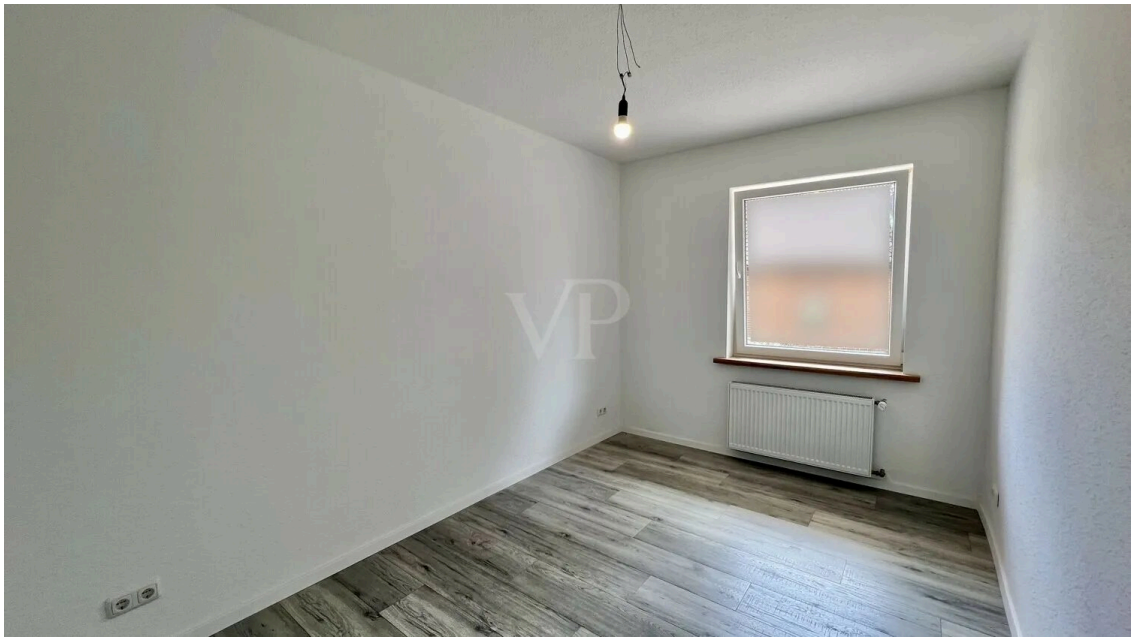
Die Immobilie

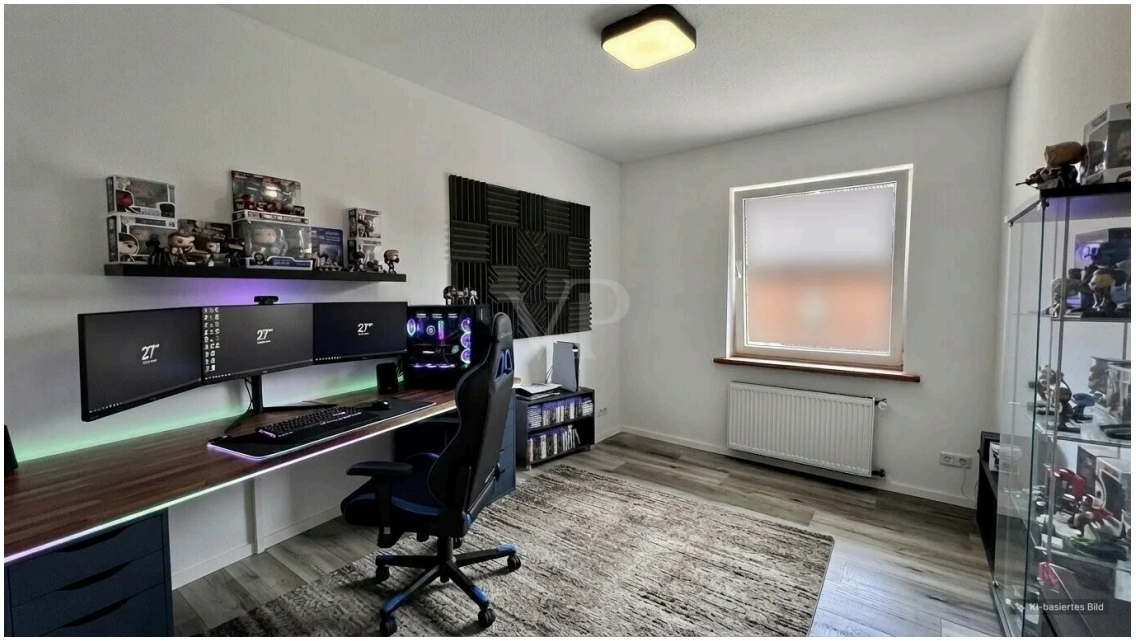




Objektnummer: 26238218 - 29568 Wieren

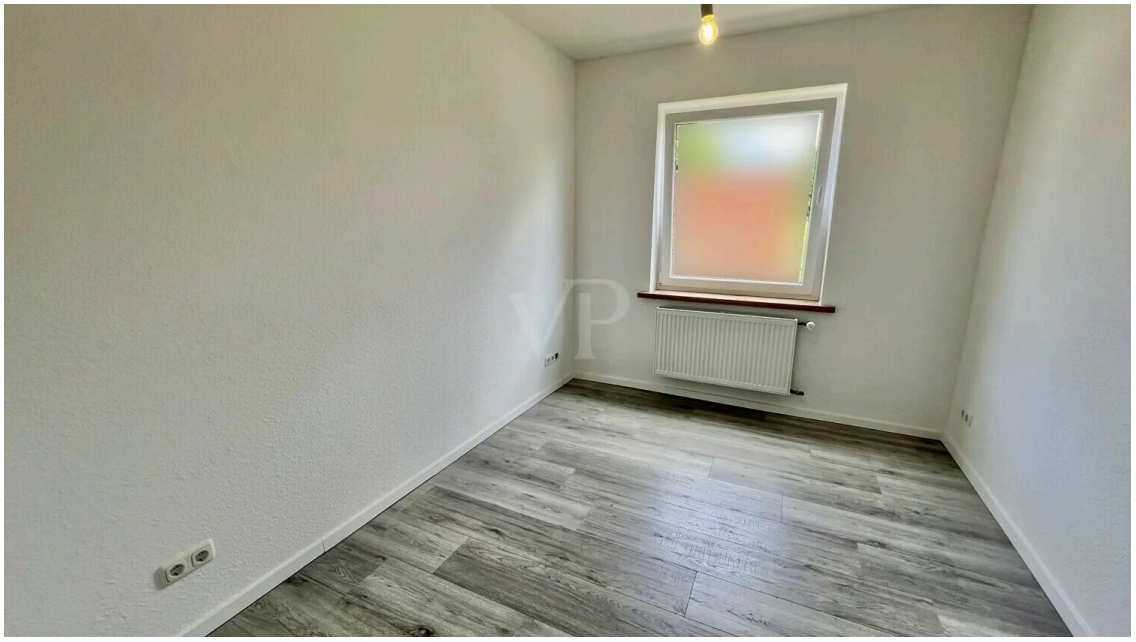
Die Immobilie





Objektnummer: 26238218 - 29568 Wieren

Die Immobilie





Objektnummer: 26238218 - 29568 Wieren

Die Immobilie





Objektnummer: 26238218 - 29568 Wieren

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26238218 - 29568 Wieren

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einem überzeugenden Angebot für anspruchsvolle Käufer: Diese im Jahr 2026 modernisierte Erdgeschosswohnung eröffnet Ihnen als 1. Bezug nach umfassender Modernisierung der Wohnung eine hervorragende Gelegenheit, Wohnkomfort, zeitgemäße Ausstattung und solide Bauqualität ideal miteinander zu verbinden.

Mit einer Wohnfläche von ca. 112,94 m² bietet die Wohnung fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein großzügig bemessenes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer sowie ein separates Arbeitszimmer, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die funktionale Raumaufteilung wird durch einen praktisch geschnittenen Grundriss ergänzt und eignet sich ideal sowohl für Einzelpersonen, Paare als auch Familien.

Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1962 erbauten Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten auf einem ca. 1204 m² großen Eigentumsgrundstück. Seitdem wurde die Immobilie kontinuierlich gepflegt und zuletzt im Jahr 2026 umfassend modernisiert. Im Zuge dieser Modernisierung wurden sämtliche Strom-, Wasser- und Teile der Abwasserleitungen erneuert sowie moderne Flächenheizkörper installiert. Zusätzlich sind neue Innentüren inkl. Türzargen, eine neue Wohnungseingangstür und neue Fenster verbaut worden. Auch neue Fensterbänke unterstreichen das gehobene Ausstattungsniveau.

Das Badezimmer überzeugt mit einem neuen, zeitlos modernen Design sowie einer Dusche mit extraflacher Duschwanne, die ein hohes Maß an Komfort im Alltag bietet. Die Küche bietet Platz für Ihre individuelle Gestaltung und ist mit hochwertigem Designbodenbelag ausgestattet, welcher sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung einfügt. In allen Wohn- und Schlafräumen finden Sie ebenfalls moderne, pflegeleichte Bodenbeläge, die Funktionalität und Stil vereinen.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse, die Ihnen viel Raum für entspannte Stunden im Freien bietet und direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Die EG-Lage ermöglicht einen barrierearmen Zugang, während ein zugeordneter Kellerraum zusätzlichen Stauraum offeriert und zur Wohnung gehört.

Die Außenanlage wirkt gepflegt und das Haus präsentiert sich im klassischen roten Klinkerstil, passend ins gewachsene Umfeld eingebettet. Eine Garage ist Bestandteil dieses attraktiven Angebotes und bietet zusätzlichen Komfort in puncto Parkmöglichkeiten.

Die Beheizung erfolgt aktuell über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1991. Im Zuge der Neugründung der Wohnungseigentümergemeinschaft ist vorgesehen, aus dem

Kaufpreis eine Rücklage für die zukünftige Modernisierung der Heizungsanlage zu bilden. So wird bereits zum Start der Eigentümergemeinschaft eine finanzielle Grundlage für die Erneuerung geschaffen. Die konkrete technische Lösung wird im weiteren Verlauf gemeinsam mit den zukünftigen Eigentümern abgestimmt und beschlossen.

Neben der zeitlos modernen Gestaltung, der großzügigen Terrasse und hochwertigen Designbodenbelägen profitieren Sie in dieser Wohnung von einer gewachsenen Wohnlage. Die Neugründung einer Eigentümergemeinschaft bietet Ihnen zusätzliche Mitgestaltungsmöglichkeiten für Zukunftsinvestitionen und gemeinschaftlichen Werterhalt.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von dieser modernisierten Erdgeschosswohnung überzeugen!

Objektnummer: 26238218 - 29568 Wieren

Ausstattung und Details

Die Teilung der Immobilie nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in 3 Wohneinheiten befindet sich in der finalen Phase. Dem Notar liegen die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die Gemeinschaftsordnung vor. Die Teilungserklärung wird zurzeit vom Notar erstellt. Die Teilung der Immobilie wird voraussichtlich bis Ende Oktober abgeschlossen sein.

Objektnummer: 26238218 - 29568 Wieren

Alles zum Standort

Wieren verbindet ländliche Ruhe mit einer guten Infrastruktur und bietet insbesondere Familien ein angenehmes und naturnahes Wohnumfeld. Der Ort gehört zur Samtgemeinde Aue im Landkreis Uelzen und zeichnet sich durch eine gewachsene Dorfgemeinschaft und kurze Wege im Alltag aus.

Besonders praktisch ist die fußläufige Nahversorgung: Ein Tante Enso Dorfladen sowie ein Bäcker befinden sich direkt im Ort und ermöglichen die unkomplizierte Versorgung mit Lebensmitteln und Backwaren des täglichen Bedarfs. Auch die Grundschule Wieren und die Kindertagesstätte sind bequem zu Fuß erreichbar.

Der Bahnhof Wieren ist ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt und sorgt für eine gute Anbindung an Uelzen und die umliegenden Orte. Von Uelzen aus bestehen darüber hinaus regelmäßige Verbindungen im Fernverkehr, sodass auch überregionale Ziele bequem mit der Bahn erreichbar sind.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten. Das nahegelegene Sommerbad, Spielplätze und die weitläufige Natur laden zu Aktivitäten mit der Familie ein.

Wieren steht damit für ein familienfreundliches Wohnen mit kurzen Wegen und einer für einen ländlichen Standort bemerkenswert guten Infrastruktur – ideal für alle, die naturnah leben und dennoch gut an Uelzen und den überregionalen Bahnverkehr angebunden sein möchten.

Objektnummer: 26238218 - 29568 Wieren

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: 26238218 - 29568 Wieren

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