Uelzen

Wohnen auf zwei Ebenen – charmante Maisonette-Wohnung mit Balkon und besonderem Grundriss

Objektnummer: 26238220



KAUFPREIS: 135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55.41 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26238220 - 29525 Uelzen

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

Objektnummer: 26238220 - 29525 Uelzen

Auf einen Blick

Objektnummer	26238220
Wohnfläche	ca. 55.41 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1996

Kaufpreis	135.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26238220 - 29525 Uelzen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.12.2027
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	100 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26238220 - 29525 Uelzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238220 - 29525 Uelzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238220 - 29525 Uelzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238220 - 29525 Uelzen

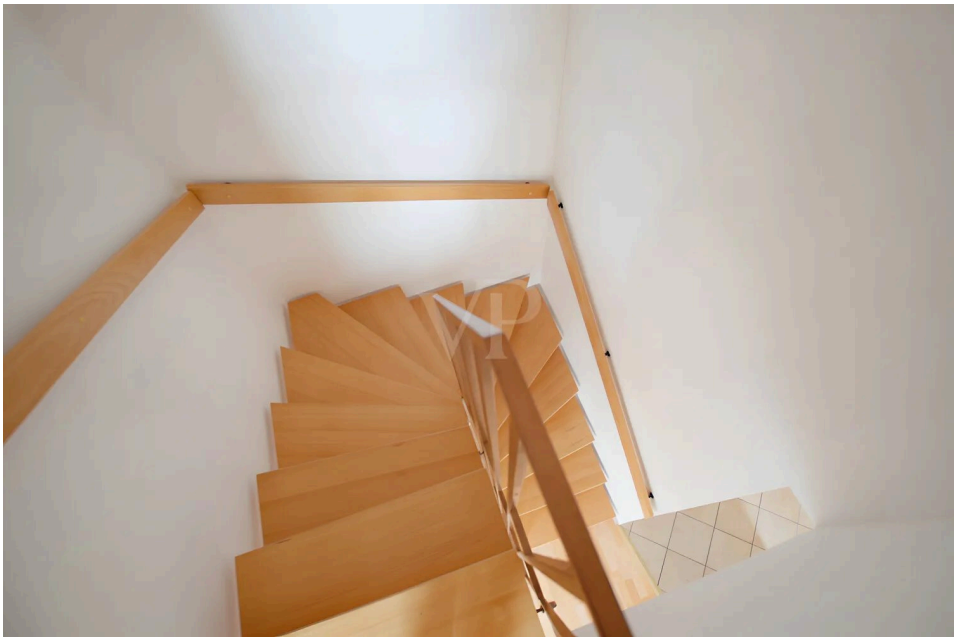
Die Immobilie





Objektnummer: 26238220 - 29525 Uelzen

Die Immobilie

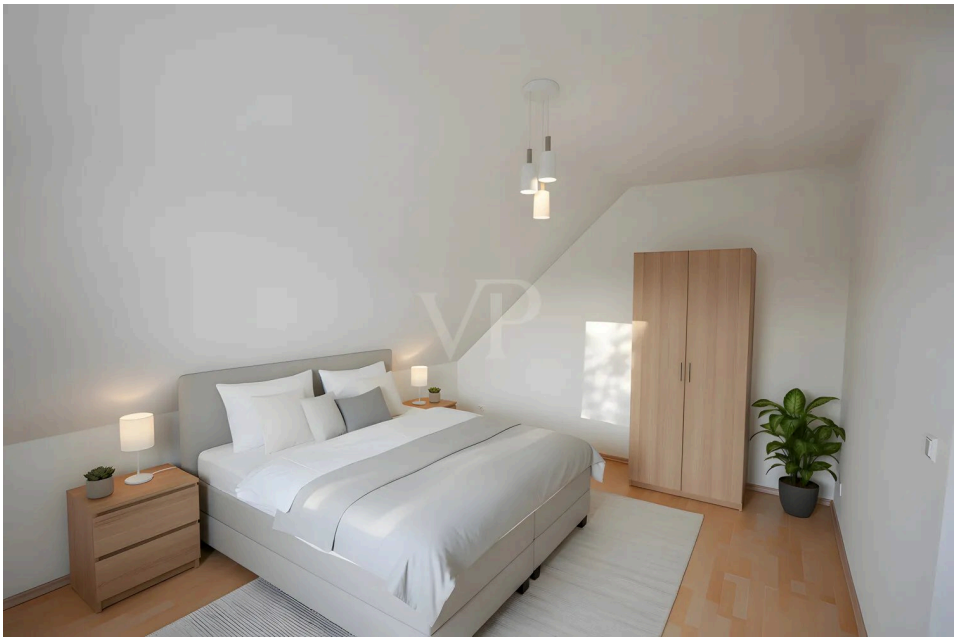




Objektnummer: 26238220 - 29525 Uelzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238220 - 29525 Uelzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238220 - 29525 Uelzen

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von 55,41 m² befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit 17 Wohneinheiten, die gemäß der vorliegenden Baubeschreibung aus dem Jahr 1996 in solider Massivbauweise errichtet wurde. Die Wohnung verteilt sich über zwei Ebenen und bietet durch ihren besonderen Schnitt ein angenehmes und individuelles Wohngefühl.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlich gehaltener Eingangsbereich mit hellen, modernen Fliesen. Die beiden Wohnebenen schaffen eine angenehme Trennung zwischen dem täglichen Leben und dem privaten Rückzugsbereich. Auf der ersten Ebene befindet sich der einladende Wohnbereich mit Zugang zum Balkon. Hier genießen Sie einen großzügigen und lichtdurchfluteten Raum, der durch ein großflächiges Fenster mit Dachschräge und eine moderne Glastür zum Balkon besticht. Das helle, hochwertige Laminat verleiht dem Wohnraum eine freundliche Atmosphäre.

Der Balkon erweitert den Wohnbereich nach außen und bietet zusätzlichen Freiraum. Von hier aus genießen Sie einen Blick in die Umgebung und das ruhige Wohnumfeld mit gepflegten Außenanlagen. Ergänzt wird diese Etage durch die Küche sowie ein separates Gäste-WC. Die Küche überzeugt durch funktionelle Einbauten im Holzdekor, eine großzügige Arbeitsfläche, weißen Fliesenspiegel und ein Dachflächenfenster, das für viel Tageslicht sorgt. Das separate Gäste-WC verfügt über WC und Waschtisch und ist zeitlos modern und hell gefliest.

Über die interne Treppe führt der Weg in die zweite Ebene. Hier befindet sich das Schlafzimmer mit dem zugehörigen Badezimmer. Die räumliche Trennung der Schlaf- und Wohnebene verleiht der Wohnung ihren besonderen Maisonette-Charakter und vermittelt trotz der kompakten Wohnfläche ein großzügiges und individuelles Wohngefühl. Das Schlafzimmer ist ebenfalls mit hellem Laminat ausgestattet, großzügig geschnitten und bietet durch die Dachschrägen ein gemütliches Ambiente.

Im Badezimmer finden Sie weiße Wand- und Bodenfliesen, eine Badewanne mit Duschabtrennung, ein großzügiges Waschbecken sowie ein großes Dachflächenfenster, das für eine angenehme Belichtung sorgt.

Die Wohnung wird durch praktische Nebenflächen sinnvoll ergänzt: Ein eigener Stellplatz bietet komfortable Parkmöglichkeiten, während der zugehörige Kellerraum zusätzlichen Stauraum schafft. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine gasbefeuerte Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserbereitung.

Damit eignet sich die Wohnung besonders für Singles oder Paare, die einen

außergewöhnlicheren Grundriss gegenüber einer klassischen 2-Zimmer-Wohnung bevorzugen. Lassen Sie sich von der geschickten Raumaufteilung, den hellen und freundlichen Wohnbereichen sowie dem besonderen Maisonette-Charakter überzeugen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild zu machen.

Objektnummer: 26238220 - 29525 Uelzen

Ausstattung und Details

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 270,00 €.
Aktuell ist die Wohnung vermietet.
Die monatliche Kaltmiete beträgt 450,00 €.
Die monatliche Stellplatzmiete beträgt 30,00 €.

Objektnummer: 26238220 - 29525 Uelzen

Alles zum Standort

Die Maisonettewohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im beliebten Uelzener Ortsteil Veerßen. Die Wohnlage verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit einer hervorragenden Anbindung an die Innenstadt der Hanse- und Heidestadt Uelzen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut.

Die Hansestadt Uelzen mit rund 34.000 Einwohnern überzeugt durch ihre gelungene Verbindung aus historischem Charme und moderner Infrastruktur. Die liebevoll restaurierte Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern, gemütlichen Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Überregional bekannt ist der von Friedensreich Hundertwasser gestaltete Bahnhof, der als wichtiger Verkehrsknotenpunkt eine ausgezeichnete Anbindung in Richtung Hamburg, Hannover, Bremen und Berlin bietet.

Natur- und Freizeitliebhaber profitieren von der reizvollen Umgebung entlang der Ilmenau sowie den weitläufigen Heide- und Waldlandschaften der Lüneburger Heide. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, Sportvereine sowie Freizeit- und Erholungsangebote sorgen für einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

Die Kombination aus guter Wohnlage sowie Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Veerßen zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Vorzüge einer gut angebundenen Kreisstadt zu verzichten.

Objektnummer: 26238220 - 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: 26238220 - 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