Uelzen

Zeitlose Eleganz trifft modernen Wohnkomfort – 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in begehrter Lage

Objektnummer: 26238223



KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26238223 - 29525 Uelzen

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

Objektnummer: 26238223 - 29525 Uelzen

Auf einen Blick

Objektnummer	26238223
Wohnfläche	ca. 84 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2021
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	269.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26238223 - 29525 Uelzen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.05.2031
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	75.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26238223 - 29525 Uelzen

Die Immobilie

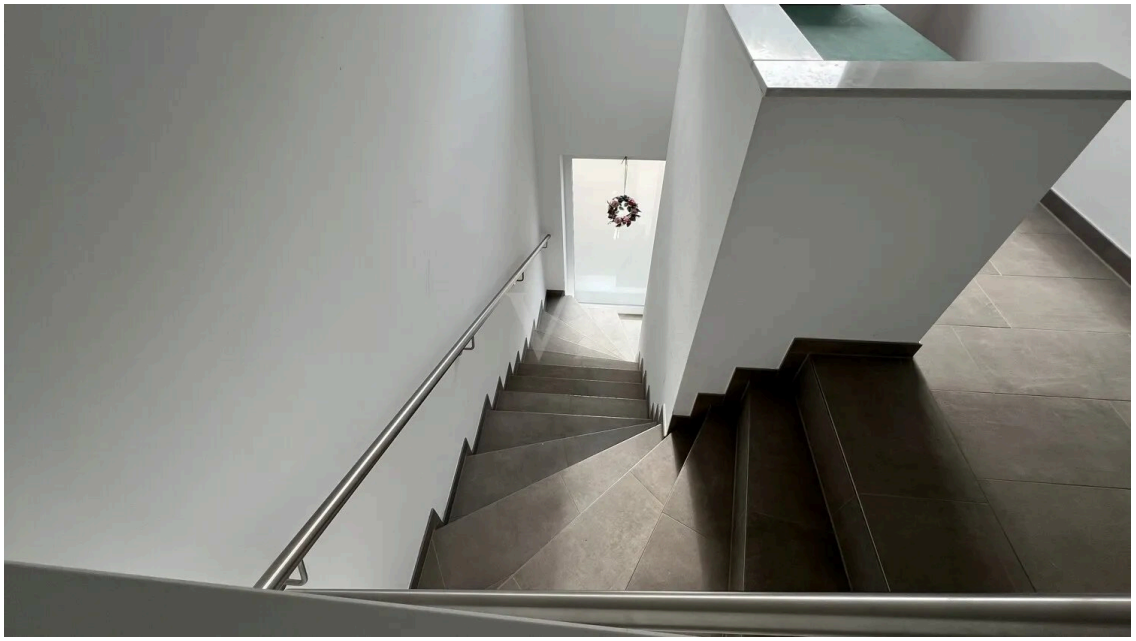




Objektnummer: 26238223 - 29525 Uelzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238223 - 29525 Uelzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238223 - 29525 Uelzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238223 - 29525 Uelzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238223 - 29525 Uelzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238223 - 29525 Uelzen

Die Immobilie

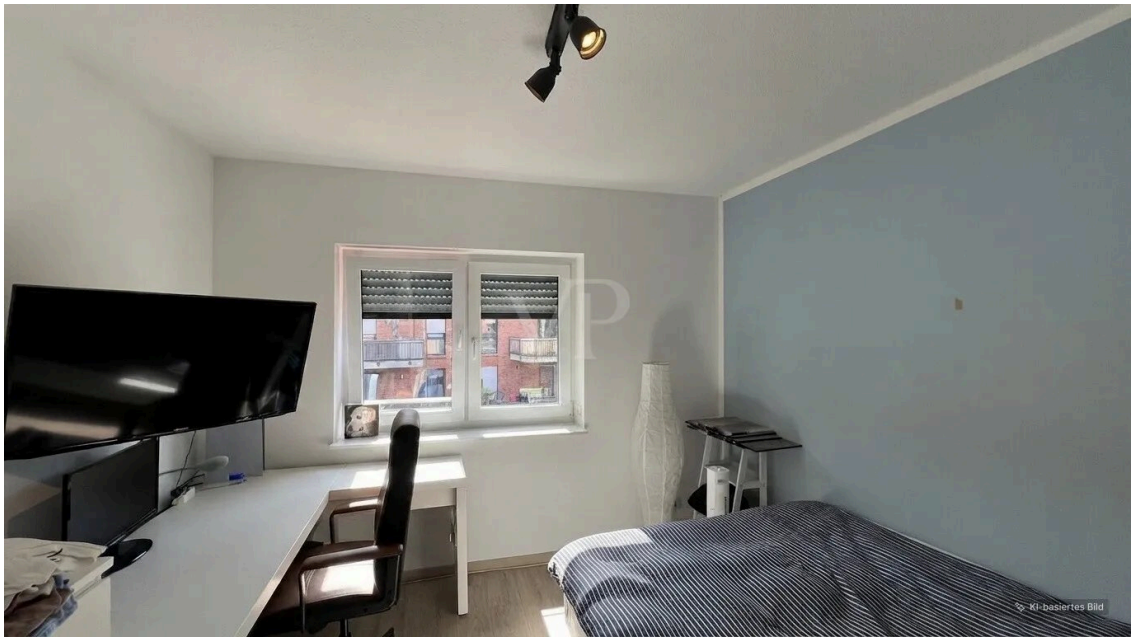




Objektnummer: 26238223 - 29525 Uelzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238223 - 29525 Uelzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238223 - 29525 Uelzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26238223 - 29525 Uelzen

Ein erster Eindruck

Diese stilvoll konzipierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines 4-Parteien-Hauses vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Wohnkonzept. Auf ca. 84 m² Wohnfläche entsteht ein harmonisches Zusammenspiel aus zeitgemäßem Wohnkomfort und einer angenehmen, gewachsenen Wohnlage – eine attraktive Perspektive sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst drei Zimmer, darunter zwei flexibel nutzbare Schlaf- bzw. Rückzugsräume. Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügig geschnittene Wohnbereich, der mit seiner angenehmen Atmosphäre viel Raum für individuelles Wohnen bietet. Hochwertiger Designboden unterstreicht den modernen Charakter der Wohnräume und verbindet ansprechende Optik mit Langlebigkeit. Ergänzt wird das komfortable Ausstattungskonzept durch eine Fußbodenheizung, die in sämtlichen Wohnbereichen für eine gleichmäßige und behagliche Wärme sorgt.

Auch technisch überzeugt die Wohnung mit einem zeitgemäßen und komfortablen Ausstattungskonzept. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine effiziente Gas-Brennwerttherme, die durch Solarunterstützung ergänzt wird. Wärmemengenzähler ermöglichen dabei eine individuelle und transparente Verbrauchserfassung.

Großzügige Fensterflächen mit 3-facher Verglasung sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und tragen wesentlich zum modernen Wohnambiente bei. Die elegante Farbgestaltung der Fenster und Fenstertüren – außen in Anthrazit, innen in klassischem Weiß – fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Elektrisch betriebene Rollläden von Somfy runden den Wohnkomfort ab und lassen sich bequem an die individuellen Bedürfnisse anpassen.

Ein besonderes Plus im Alltag ist der Balkon, der den Wohnbereich auf angenehme Weise nach draußen erweitert und einen schönen Ort zum Verweilen bietet. Auch das Badezimmer fügt sich nahtlos in den hochwertigen Gesamteindruck der Wohnung ein: Ausgestattet mit Markenprodukten und einer großzügigen, bodengleichen Dusche bietet es modernen Komfort und eine zeitgemäße Gestaltung. Ein integrierter Anschluss für Waschmaschine und Trockner im Abstellraum sorgt darüber hinaus für praktische Funktionalität im täglichen Leben.

Die Außenanlage der Wohnanlage mit einer Grundstücksfläche von insgesamt ca. 2.422 m² ist mit Verbundpflaster gestaltet. Außerdem gehört ein fest zugeordneter Stellplatz sowie ein dazugehöriges Metallgerätehaus zur Wohnung, das den Alltag weiter erleichtert.

Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung, dem zusätzlichen Balkon und der guten Anbindung innerhalb von Uelzen-Veerßen bietet die Wohnung eine attraktive Kombination aus zeitgemäßem Wohnkomfort und funktionaler Ausstattung. Damit ist diese Immobilie eine interessante Option für Menschen, die Wert auf Qualität, Komfort und eine zeitgemäße Wohnatmosphäre legen.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Wohnung.

Objektnummer: 26238223 - 29525 Uelzen

Ausstattung und Details

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 230,00 €.
Aktuell ist die Wohnung vermietet.
Die Kaltmiete beträgt 900,00 € monatlich.

Objektnummer: 26238223 - 29525 Uelzen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Veerßen, einem beliebten und gewachsenen Ortsteil der Hansestadt Uelzen. Südlich des Stadtzentrums gelegen, verbindet Veerßen eine angenehme, naturnahe Wohnqualität mit einer zugleich hervorragenden Erreichbarkeit der Uelzener Innenstadt und der umliegenden Regionen.

Das unmittelbare Umfeld zeichnet sich durch eine familienfreundliche und gewachsene Infrastruktur aus. Schulen und Kindertagesstätten sind bequem fußläufig erreichbar und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit des Standorts. Gleichzeitig laden die umliegenden Grün- und Freiflächen zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein.

Die Hansestadt Uelzen mit rund 34.000 Einwohnern bietet eine ausgewogene Verbindung aus urbaner Infrastruktur, historischer Atmosphäre und hoher Lebensqualität. Das liebevoll erhaltene Stadtbild wird geprägt von mittelalterlichen Sakralbauten, charakteristischen Backsteingiebeln und aufwendig restaurierten Fachwerkfassaden. Zahlreiche Cafés, Restaurants und individuelle Geschäfte schaffen eine einladende Atmosphäre und machen die Innenstadt zu einem attraktiven Ort zum Flanieren und Verweilen.

Auch kulturell und sportlich hat Uelzen einiges zu bieten. Ein vielfältiges Vereins- und Freizeitangebot, verschiedene Sportstätten sowie der Sportboothafen an der Ilmenau ermöglichen zahlreiche Möglichkeiten für aktive Freizeitgestaltung. Die Ilmenau und ihre weitläufigen Auenlandschaften verleihen der Stadt zudem einen besonderen landschaftlichen Reiz. Wälder, Wiesen und die charakteristische Heidelandschaft der Region schaffen ein abwechslungsreiches Umfeld mit hohem Erholungswert.

Über die Grenzen der Region hinaus bekannt ist Uelzen insbesondere für seinen Hundertwasser-Bahnhof. Der im Zuge der EXPO 2000 künstlerisch neu gestaltete Bahnhof ist nicht nur ein architektonisches Highlight, sondern zugleich ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt mit direkten Verbindungen unter anderem in Richtung Hamburg, Hannover, Bremen und Berlin.

Wirtschaftlich profitiert Uelzen von seiner traditionsreichen Bedeutung als Zentrum der landwirtschaftlichen Verarbeitung sowie von seiner Lage am Elbe-Seitenkanal. Die Kombination aus leistungsfähiger Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und einer landschaftlich reizvollen Umgebung macht den Standort auch langfristig attraktiv.

Veerßen steht damit für eine Wohnlage, die Ruhe und Natur mit der Nähe zur Stadt verbindet – und bietet zugleich die Vorzüge einer etablierten Hansestadt mit umfassender Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Objektnummer: 26238223 - 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: 26238223 - 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