

Uelzen

# Reihenendhaus in gesuchter Wohnlage von Uelzen

Objektnummer: 26238206



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

**KAUFPREIS: 139.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 328 m<sup>2</sup>**

**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 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach            |
| Zimmer       | 4                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1959                  |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 139.000 EUR                                                                           |
| Haustyp     | Reihenendhaus                                                                         |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon                             |

**Objektnummer: 26238206 - 29525 Uelzen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

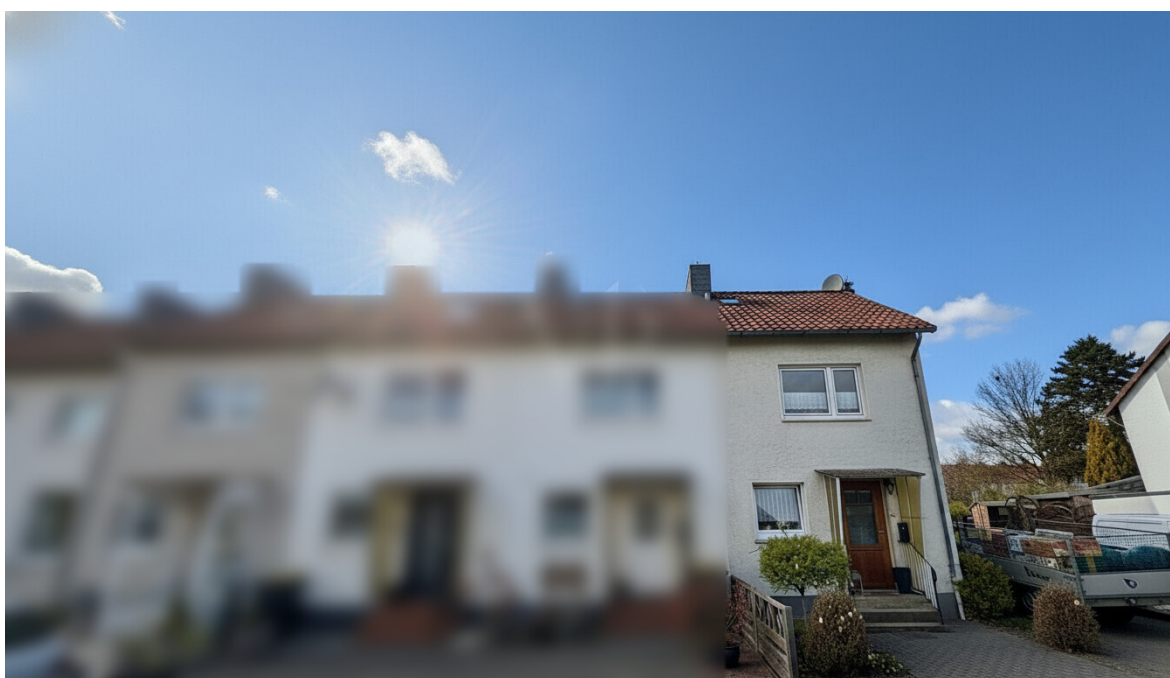
|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 302.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.04.2036     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1959           |

Objektnummer: 26238206 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



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



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 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 328 m<sup>2</sup> 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 Handelsregistrauszugs, 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](mailto:uelzen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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