Uelzen / Oldenstadt

Geschichtsträchtiges Haus mit besonderem Charme

CODICE OGGETTO: 24238217

PREZZO D'ACQUISTO: 387.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 270 m² • **VANI:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.495 m²

CODICE OGGETTO: 24238217 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24238217 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24238217
Superficie netta	ca. 270 m²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1888
Garage/Posto auto	3 x Garage

Prezzo d'acquisto	387.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24238217 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.07.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	157.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1987

CODICE OGGETTO: 24238217 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24238217 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24238217 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24238217 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24238217 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24238217 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24238217 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24238217 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24238217 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24238217 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24238217 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24238217 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24238217 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24238217 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24238217 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24238217 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24238217 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24238217 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

Una prima impressione

Das historische Haus aus dem Jahr 1888 befindet sich auf einem ca. 1.495 m² großen Grundstück in zentraler Lage von Oldenstadt in der Nähe des Oldenstädter Sees. Das gesamte Haus wurde 1988 komplett entkernt und bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Nicht nur die denkmalgeschützte Außenhülle, sondern auch der historische Brunnen, der erstmals 1536 in Dokumenten des Stadtarchivs erwähnt wurde, unterstreichen den Charme und die Geschichte des Anwesens. Das Objekt verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 270 m², aufgeteilt in zwei separate Erdgeschosswohnungen mit 56 m² und 65 m². Beide Wohnungen sind derzeit vermietet mit einer derzeitigen Gesamtmiete von ca. 730,00 € pro Monat. Dieser Teil des Hauses kann sowohl über den vorderen als auch über den hinteren Eingang betreten werden. Nach der Entkernung wurden über die Jahre zahlreiche Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt. So wurde u.a. das Erdgeschoss, mit Stube, Küche und Esszimmer nach den neuesten Energiestandards gedämmt und anschließend mit Laminat oder Fliesen ausgelegt. Neben dem Wohnzimmer befinden sich eine kleine Dusche, eine Küche mit angeschlossenem Esszimmer sowie eine Toilette. Im hinteren Bereich des Hauses wurden ein Schlafzimmer und ein Gästezimmer vorgesehen. Ein weiteres Ausbaupotenzial bietet der großzügige Dachboden mit einer Fläche von 200 m². Im Jahr 2013 wurde das ehemalige Stallgebäude des Anwesens umfassend saniert und zu einem modernen Partyraum mit Küche und Duschbad umgebaut. Die zentrale Lage der Immobilie bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Die ruhige Umgebung und die Nähe zum See machen das Anwesen zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Naturliebhaber. Durch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, den modernen Komfort und die historische Ausstrahlung eignet sich die Immobilie sowohl als langfristige Investition als auch als persönliches Zuhause mit individuellem Flair. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses einzigartigen Anwesens begeistern.

CODICE OGGETTO: 24238217 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

Dettagli dei servizi

- Im Jahr 1991 wurde eine Gasleitung verlegt, sodass in jeder Wohneinheit eine Gastherme installiert werden konnte.
- Im Jahr 1988 wurde die gesamte Elektrik erneuert, ebenso wurden im selben Jahr alle Holzdecken ersetzt.
- In den Jahren 1989 - 2008 wurden schließlich sämtliche Fenster ausgetauscht.
- Im Jahr 2010 wurden zwei Garagen errichtet, im Jahr 2013 erfolgte der Ausbau des Stallgebäudes.
- Im Jahr 2016 wurden schließlich alle Wohnungen renoviert.
- Im Jahr 2017 wurde die Haustür erneuert.
- Im Jahr 2018 wurde eine kleine Terrasse errichtet.
- Im Jahr 2020 wurden die Fußböden im Büro, im Schlaf- und im Gästezimmer modernisiert.
- Im Jahr 2021 wurde eine weitere Garage ausgebaut.

CODICE OGGETTO: 24238217 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

Tutto sulla posizione

Der Ortsteil Oldenstadt, der sich großer Beliebtheit erfreut, befindet sich in östlicher Lage zum Kernbereich der Stadt Uelzen. Am westlichen Ortsrand verläuft der Elbe-Seiten-Kanal, welcher eine Verbindung zum Flusslauf der Elbe darstellt. Die Großstädte Hannover und Hamburg sind vom nah gelegenen Hundertwasser-Bahnhof Uelzen, der sich in einer Entfernung von ca. 4 km befindet, innerhalb einer Stunde zu erreichen. Uelzen ist inzwischen zu einer klassischen Pendlerstadt im Speckgürtel der beiden Großstädte Hamburg und Hannover avanciert. Neben einer Vielzahl an Möglichkeiten für Kultur, Sport sowie Erholung ist Oldenstadt insbesondere für Familien mit schulpflichtigen Kindern zu empfehlen. Die Grundschule Oldenstadt sowie der Kindergarten sind fußläufig erreichbar, wobei der Kindergarten 500 Meter und die Grundschule lediglich 350 Meter entfernt von der Immobilie liegen. Die Bushaltestelle ist in einer Entfernung von ca. 30 Metern zu erreichen. Ein besonderes Merkmal des Ortes stellt das Erholungsgebiet Oldenstädter See dar, welches ebenfalls fußläufig erreichbar ist. Des Weiteren sind in Oldenstadt ein Supermarkt, eine Apotheke, ein Bankautomat, sowie ein Tennis- und ein Fußballverein vorhanden.

CODICE OGGETTO: 24238217 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 157.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODICE OGGETTO: 24238217 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

Veerßer Straße 26 Uelzen
E-Mail: uelzen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com