



## Verkauft! Modernisiertes Einfamilienhaus in toller Lage!

Haus / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

|            |                                |
|------------|--------------------------------|
| Objekt-Nr: | 2606                           |
| Adresse:   | DE-29525 Uelzen<br>Deutschland |
| Region:    | Uelzen                         |

#### Preise

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Kaufpreis:            | 297.500,00 EUR                                  |
| Courtage / Provision: | 2,98% anteilige Käuferprovision inkl. ges. Mwst |

#### Flächen

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Wohnfläche:        | ca. 140 m <sup>2</sup> |
| Zimmerzahl:        | 5                      |
| Anzahl Badezimmer: | 2                      |
| Grundstücksfläche: | ca. 616 m <sup>2</sup> |

#### Ausstattung

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Art der Ausstattung: | normal                  |
| Heizungsart:         | Zentralheizung          |
| Befeuerung:          | Öl                      |
| Bodenbelag:          | Fliesen, Kork, Laminat  |
| Küche:               | Einbauküche             |
| Badezimmer:          | mit Dusche, mit Fenster |
| Keller:              | ja                      |
| Balkon / Terrasse:   | ja                      |
| Kamin (Art):         | Kaminofen               |
| Fenster:             | Holz, Kunststoff        |
| Dachform:            | Satteldach              |

#### Zustandsangaben

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Baujahr:        | 1974         |
| Zustandsart:    | modernisiert |
| Sanierungsjahr: | 2024         |



## Verwaltung

verfügbar ab: nach Vereinbarung

## Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja  
erstellt am: 06.02.2026  
gültig bis: 05.02.2026  
Art des Energieausweises: nach Bedarf  
Endenergiebedarf insgesamt: ca. 277,2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Beschreibung im Detail

Laufend modernisiert und wirklich "gut in Schuss"!

In begehrter Lage von Uelzen OT Veerßen gelegenes Einfamilienhaus mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 616 m<sup>2</sup> großen und gepflegten Eigentumsgrundstück. Das stetig modernisierte Haus wurde ca. im Jahr 1974 erbaut und 1996 um einen Anbau erweitert. Die genannte Wohnfläche verteilt sich auf zwei Ebenen, zusätzlich ist der Ursprungsbau unterkellert. Insgesamt erwarten den zukünftigen Eigentümer u.a. fünf Zimmer, zwei Bäder, eine moderne Küche und weitere interessante Details. Behagliches Zentrum des Erdgeschosses ist das Wohn- und Esszimmer, erweitert um den lichtdurchfluteten Anbau. Von hier haben Sie mittels einer Außentür auch die Möglichkeit die Südwestterrasse zu begehen. Die moderne Einbauküche bietet einen zeitgemäßen Standard, praktisch ist die direkt angrenzende Speisekammer. Das Gäste-WC im Erdgeschoss verfügt über eine Dusche, ein Fenster gibt Tageslicht. Eine Holztreppe führt vom Flur in das Obergeschoss. Hier befinden sich drei Zimmer (eins teilbar!) und ein hell gefliestes Vollbad. Die oberen Räume und der Flur sind mit gemütlichen Korkparkett belegt. Viele Fensterfronten bieten hohen Lichteinfall. Im Keller befindet sich auch die moderne Ölzentralheizung (Einbau 2024), welche neben dem Kaminofen im Wohnzimmer (Einbau 2024) für Wärme sorgt. Die anderen Kellerräume dienen überwiegend der Lagerhaltung und zu Abstellzwecken. Jedoch lässt sich auch wunderbar eine kleine Werkstatt einrichten. Ein Außenzugang bietet einen kurzen Weg in den Garten.

Für den Pkw steht eine Garage bereit, ein Schuppen kann für Fahrräder und Gartenutensilien genutzt werden. Ein zweiter Autostellplatz befindet sich vor der Garage. Der Garten ist pflegeleicht angelegt - mit einer Rasenfläche und einigen Ziersträuchern.



Sollte Sie dieses interessante Angebot ansprechen, so stehen wir Ihnen für weitere Detailskünfte und eventuelle Besichtigungstermine gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht!

## **Beschreibung der Lage**

Ruhige Sackgassenlage im - direkt in die Kreisstadt Uelzen übergehenden - beliebten Ortsteil Veerßen. Ideales Wohngebiet für Familien, da Kindergarten und Grundschule sich in fußläufiger Nähe befinden.

Die Heide, das Wendland und die Naturparks: und mittendrin liegt Uelzen. Historische Marktstraßen, charakteristische Fachwerkgiebel, Twieten und Kapellen - die alte Hansestadt Uelzen zeigt Kostbarkeiten aus vielen Jahrhunderten. Überregionale Bekanntheit erlangte Uelzen durch den im Jahr 2000 konzipierten Hundertwasserbahnhof. Die rd. 35.000 Einwohner zählende Kreisstadt verfügt über eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Einrichtungen, weiterführenden Schulen, Fachärzten, Krankenhäusern und einem sehr umfangreichen Sport-, Freizeit- und Kulturangebot. Gute Verkehrsverbindungen per Pkw und Bahn bestehen Richtung Hamburg und Hannover.

## **Details zur Provision**

Alle Angaben sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden, jedoch ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen. Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer zur Verfügung. Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande. Die anteilige Käufercourtage in Höhe von 2,98 % auf den Kaufpreis inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluß fällig und gegen gesonderte Rechnungsstellung zu zahlen.



GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist unser Büro 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 pGwG.



## Galerie



Verkauft



Gartenansicht



Eingangsseite



Hauseingang



Anbau Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Küche EG



Gäste-WC mit Dusche EG



Eingangsflur EG



Dusche im Bad OG



Bad OG



Bad OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Gästewzimmer OG



## Agentur

---

### Das Angebot wird betreut von

**Firma:**

Schulze Immobilien

**Adresse:**

Bahnhofstraße 6  
DE-29549 Bad Bevensen  
Deutschland

**Webseite:**

[www.schulze-immobilien.net](http://www.schulze-immobilien.net)

### Ihr Ansprechpartner

**Name:**

Diplom-Kaufmann Mathias Schulze

**Telefon:**

05821 - 977 6078

**E-Mail:**

[info@schulze-immobilien.net](mailto:info@schulze-immobilien.net)



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

### Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Der Erfüllung unserer Makleraufträge widmen wir uns mit größtmöglicher Sorgfalt und in unparteilicher Wahrnehmung der Interessen unserer Auftraggeber. Unsere Tätigkeit erfolgt im Rahmen der §§ 652 ff des BGB, der allgemein anerkannten kaufmännischen Grundsätze und Gepflogenheiten unter Einhaltung der Regeln unseres Berufsstandes.
2. Die uns erteilten Aufträge gelten, soweit nichts anderes vereinbart, bis zum schriftlichen Widerruf.
3. Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Unsere Maklerprovision ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Wenn wir zusätzlich dem rechtsgeschäftlichen Verkehr mit unseren Auftraggebern „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ zugrunde legen, so geschieht dies in Ausfüllung und Ausgestaltung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und unter strikter Wahrung des gerechten Ausgleichs der gegenseitigen Rechte und Pflichten mit dem Ziel der Rationalisierung des Geschäftsablaufs.
4. Unsere Angebote erfolgen gemäß den uns vom Auftraggeber erteilten Auskünfte; sie sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten ausgeschlossen.
5. Sollte/n Ihnen unser/e Angebot/e bereits bekannt sein, so teilen sie uns dies bitte innerhalb von vier Tagen unter Angabe der Quelle - schriftlich mit. Unterbleibt diese Mitteilung, gilt das Objekt durch uns nachgewiesen. Die Provision ist dann bei einem Vertragsabschluß in jedem Fall zu zahlen.



6. Sofern aufgrund unserer Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit Verhandlungsparteien direkte Verhandlungen aufnehmen, ist auf unsere Tätigkeit Bezug zu nehmen. Der Inhalt der Verhandlungen ist uns unaufgefordert und unverzüglich mitzuteilen.

7. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluß. Der Termin ist uns rechtzeitig mitzuteilen. Wir haben Anspruch auf Erteilung einer Vertragsabschrift und aller sich daraus beziehenden Nebenabreden.

8. Diese Geschäftsbedingungen gelten mit Annahme des/der Angebot/e als anerkannt.

9. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Uelzen.

Stand 02.10.2001