

Objekt 1809

Uelzen Stadt



**Zentrale Uelzen**

Schmiedestraße 14  
29525 Uelzen  
Tel: 0581 - 9738741 von 9.00 –16.00 Uhr  
Fax: 0581 - 9735932  
E-Mail: [info@mellies-immobilien.de](mailto:info@mellies-immobilien.de)

Ihre Immobilien- und Sachverständigen  
Büros für die Lüneburger Heide, das  
Wendland und die Altmark.

[www.Mellies-Immobilien.de](http://www.Mellies-Immobilien.de)  
[www.Immowert-Niedersachsen.de](http://www.Immowert-Niedersachsen.de)

Berufsaufsichtsbehörde: Gewerbeurteilnis gemäß §  
34c GewO erteilt durch Industrie und  
Handelskammer Lüneburg – Wolfsburg

**Nur noch ganz selten!**

**Ein- bis Zweifamilienhaus in Uelzen zur Selbstnutzung oder zur Vermietung**

Dieses Haus ist genau das Richtige für die kleine Familie, die mit den Großeltern ein gemeinsames Zuhause suchen. Denn die zwei separaten Wohnungen machen es möglich, dass jeder sein eigenes Reich hat und doch jederzeit für den anderen da sein kann.

Aber auch für die Familie, die mehr als ein Kind plant, ist dieses Haus perfekt. Öffnen Sie einfach die Tür zur oberen Wohnung und schon hat man eine zusammenhängende Wohnfläche von ca. 152 m<sup>2</sup>. Genügend Platz und Zimmer, dass man sich auch mal aus dem Weg gehen kann.

Aber auch für den Anleger, der in Uelzen eine Immobilie sucht, die er profitabel vermieten kann, ist diese Immobilie ein Schnäppchen.

Das Haus wurde 1945 als Einfamilienhaus erbaut. Im Jahr 1975 wurde es um ein Stockwerk erweitert und es entstanden 2 kleine Wohnungen mit ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das Wohnzimmer im Erdgeschoss ist großzügig und hell geschnitten. Mit ca. 22 m<sup>2</sup> ist es der größte Raum in der Wohnung.

Der Flur und das Esszimmer sind offen gestaltet und gehen ohne Begrenzung ineinander über. Eine Teilung der Räume ist ohne großen Aufwand möglich. Es würde ein Grundriss entstehen, wie er im Obergeschoss noch vorhanden ist. Neben der Küche, dem Wohnzimmer, dem Badezimmer und dem offenen Esszimmer gibt es noch ein Schlafzimmer.

Auch im Obergeschoss ist das Wohnzimmer mit ca. 22 m<sup>2</sup> der größte Raum. Doch im Gegensatz zum Erdgeschoss gibt es hier oben, neben dem Wohnzimmer und der Küche noch zwei Schlafzimmer, denn der Flur und das Esszimmer sind bereits in zwei separate Zimmer geteilt.

Das Haus steht in der Innenstadt von Uelzen, zu Fuß keine 5 Minuten von der Innenstadt entfernt. Sie wohnen direkt in der Stadt und brauchen nicht einmal einen Parkplatz zu suchen, denn auf dem Grundstück haben Sie Ihren ganz eigenen. Neben den Stellplätzen befinden sich noch zwei Garagen auf dem ca. 635 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Auf dem Grundstück hat die Stadt Uelzen ein Erbbaurecht eingetragen. Die Restlaufzeit beträgt noch 27 Jahre. Und der Erbbauzins liegt derzeit bei 371,76 €/Jahr.

Die Hansestadt Uelzen ist die Kreisstadt des Landkreises Uelzen. Eine Stadt mit einer sehr guten Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Krankenhäuser sind genauso vorhanden wie ein Bahnhof. Der

# *www.Mellies-Immobilien.de*

Hundertwasserbahnhof ist eines der Wahrzeichen der Stadt und verbindet Uelzen mit großen Städten wie Hamburg, Hannover oder Frankfurt.

## **Zusammenfassung**

- Baujahr: 1945, Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses 1975
- Grundstück: ca. 635 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: Erd- und Obergeschoss je ca. 76 m<sup>2</sup>
- Heizung: Öl-Zentralheizung (Baujahr vor 1986)
- Fenster: Wärmeschutzverglasung
- Sonstiges:

- Erbbaurecht auf dem Grundstück. Erbbauzins: 371,76 €/Jahr
- 2 Garagen



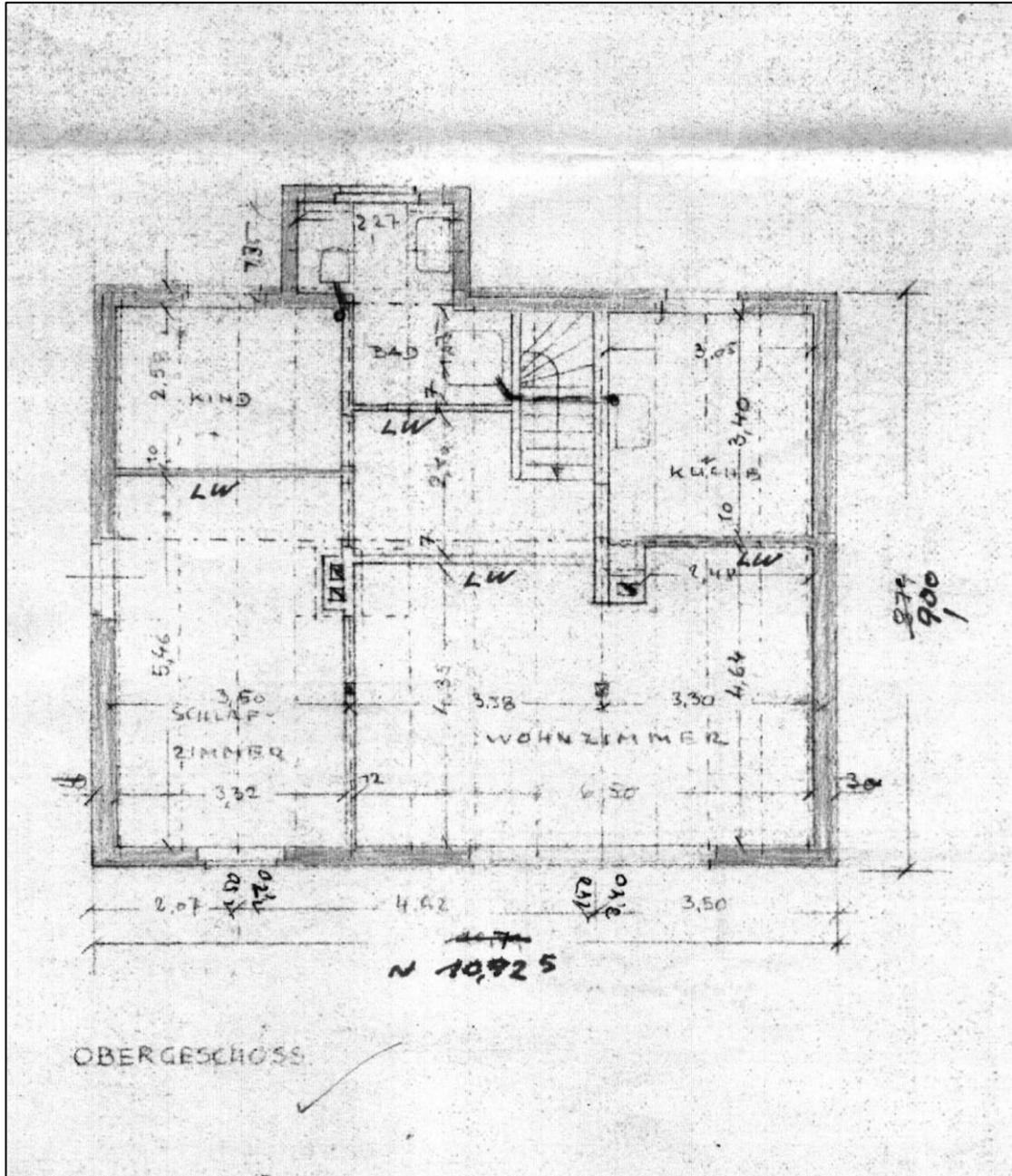
169.000 €

Die Courtage ist vom Käufer zu zahlen. 5,95 % Käuferprovision inkl. d. gesetzl. gültigen MwSt. Alle Angaben zum Objekt sind nach bestem Wissen gemacht.

Da sie auf Informationen des Eigentümers beruhen, kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden.

# ANJA MELLIES

Eu-zertifizierte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach der europäischen Norm DIN EN ISO/IEC 17024  
überwacht durch die IQ-Zert



Obergeschoss



Bestellen Sie unsere kostenlose App oder den Infobrief

Immer 10 Tage  
früher informiert!



## Werbung

Ich sah das Leben: Die Blätter am Baum waren grün.  
Ich hörte Vögel, die singend in den Zweigen des  
Baumes nach Nahrung für ihre Jungen suchten.  
Und ich sah den Tod: meinen Bruder, wie er trauernd  
vor den Gräbern seiner Familie stand. Vor einer  
Zukunft, die ihm durch den Schwarzen Tod  
genommen wurde.

**Linhart** - Die wahre Schuld



Die Courtage ist vom Käufer zu zahlen. 5,95 % Käuferprovision inkl. d. gesetzl. gültigen MwSt. Alle Angaben zum Objekt sind nach bestem Wissen gemacht.  
Da sie auf Informationen des Eigentümers beruhen, kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden.