



## Verkauft! Charmanter Bungalow in ruhiger Randlage von Oldenstadt!

Haus / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

Objekt-Nr:	2425
Adresse:	DE-29525 Uelzen Oldenstadt Deutschland
Region:	Uelzen

#### Preise

Kaufpreis:	290.000,00 EUR
Courtage / Provision:	2,98% inkl. ges. MwSt. anteilige Käuferprovision

#### Flächen

Wohnfläche:	ca. 125 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	5
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl Schlafzimmer:	3
Anzahl separater WC's:	1
Anzahl Terrassen:	1
Grundstücksfläche:	ca. 948 m <sup>2</sup>

#### Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Bodenbelag:	Fliesen, Parkett
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
Keller:	ja
unterkellert:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd
Kamin (Art):	offener Kamin



Rollladen:	ja
Türen (innen):	Holz
Dachform:	Flachdach

## Zustandsangaben

Baujahr:	1974
Zustandsart:	modernisiert

## Umfeld

nächste Stadt:	Uelzen
----------------	--------

## Verwaltung

verfügbar ab:	sofort
---------------	--------

## Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
erstellt am:	14.03.2024
gültig bis:	13.03.2034
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt:	ca. 184,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Beschreibung im Detail

Zum Verkauf steht ein ca. 1974 in massiver Bauweise errichteter Bungalow in guter und ruhiger Wohnlage von 29525 Oldenstadt. Die Immobilie verfügt im Erdgeschoss über eine auf drei Zimmer verteilte Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup>. Zusätzlich befindet sich im gut belichteten Vollkeller noch ein wohnlich ausgebauter Teil (ca. 55 m<sup>2</sup>) mit zwei weiteren Zimmern, einem Duschbad und einer kleinen Küche. Natürlich bietet der Keller aber auch reichlich Platz für Hobbies und Lagerhaltung, beherbergt die hochmoderne - ca. 2020 eingebaute - Gaszentralheizung und einen, zur Installation einer Sauna vorbereiteten, Raum.

Mittelpunkt des Erdgeschosses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur offenen -mit Vollholzeinbauelementen versehenen - Küche. Ein Kamin dient als zusätzliche Wärmequelle. Außentüren sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer sorgen für kurze Wege ins Freie, wo zwei Terrassen und ein kaum einsehbarer Garten auf Sie warten. Die Terrasseneindachung vor dem Küchenaußgang wurde 2021 erneuert. Neben dem modernisierten Hauptbad steht im Erdgeschoss noch ein Gäste-WC zur Verfügung. Vor allen Fenstern befinden sich elektrisch Rollläden.



Für den Pkw steht eine Garage bereit, ein Holzunterstand und ein Gartenhaus bieten weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Sollte ein erstes Interesse durch die hier gemachten Angaben und Bilder geweckt worden sein, so stehen wir Ihnen für weitere Detailauskünfte oder eventuelle Besichtigungstermine gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, Häuser in dieser Lage werden selten angeboten!

## **Beschreibung der Lage**

Das kleine Anwesen befindet sich in ruhiger Randlage von Oldenstadt, einem beliebten und stetig wachsenden Ortsteil der Kreisstadt Uelzen. Das Stadtzentrum von Uelzen ist ca. drei Kilometer entfernt, den Bahnhof erreicht man mit dem Pkw in gut fünf Minuten. Der Landkreis Uelzen liegt am östlichen Rand der Lüneburger Heide, zwischen den Städten: Hannover (96 km) und Hamburg (102 km). Uelzen ist zwar nicht direkt an eine Autobahn angeschlossen, ist aber doch schnell zu erreichen. Von Norden endet der Autobahnzubringer der A39 Lüneburg - Hamburg vor den Toren des Landkreises Uelzen in Melbeck. Im Westen erreichen Sie den Landkreis Uelzen über die A7 Abfahrt Soltau-Ost und die B71 (ca. 40 Minuten).

Des Weiteren ist Uelzen mit seinem Wahrzeichen, dem weit über die Kreisgrenzen bekannt gewordenen Hundertwasserbahnhof, auch Haltestelle der Bahnstrecke Hamburg - Hannover. Innovative Arbeitsstätten und ländliche Ruhe, pulsierendes Stadtleben und wohnen im Grünen, in Uelzen sind das keine Gegensätze. Die Stadt liegt eingebettet in die reizvolle Ilmenauaue und ist umgeben von drei Naturparks. Ein überschaubares und nahezu komplettes Angebot der Bereiche Kultur, Freizeit, Sport und Bildung in einer intakten Umwelt machen Uelzen und seine Ortsteile als Wohnort zunehmend attraktiv.



## 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 vom Käufer zu zahlen.

## Galerie



**Verkauft**

Verkauft



Überdachte Terrasse



Hauseingang



Ansicht



Seitenansicht



Gartenhaus



Gartenansicht



Seitenansicht



Eingangsdiele EG



Vollbad im EG



Küche



G-WC EG



Kinderzimmer EG



Elternschlafzimmer EG



Vollbad EG



Wohnen EG



Wohnzimmer



Zimmer Souterrain



Zimmer Souterrain



Duschbad im Keller



Teeküche im Souterrain



Sicherungskasten





## 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