

Exposé

Einfamilienhaus in Uelzen

Zuhause zum Wohlfühlen



Objekt-Nr. OM-403470

Einfamilienhaus

Verkauf: **285.000 €**

Ansprechpartner:
Ilse Marie

29525 Uelzen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1904	Übernahmedatum	31.07.2026
Grundstücksfläche	1.317,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	8
Zimmer	12,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	219,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	90,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses massiv gebaute Backsteinhaus mit 12 Zimmern (219qm +) liegt in einem Uelzener OT auf einem ca. 1300qm großen Grundstück und ist die ideale Lösung für Mehrgenerationenwohnen, Familien, Wohngemeinschaften und auch für berufliche Tätigkeiten im Eigenheim (Glasfaser vorhanden). Große Räume bieten reichliche Aufteilungsmöglichkeiten. Der Garten lädt ein zu verschiedenen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung ganz nach Vorlieben.

Durch das Eingangstor betritt man den gepflasterten Weg im Vorgarten und gelangt durch die zweiflügelige massive Eingangstür in die große Diele mit dem offenen Kamin. Die Diele bietet genug Platz für gemütliche Kaminabende in größerer Runde.

Von der Diele aus erschließen sich die verschiedenen Räume des Erdgeschosses (ca. 150 qm):

Geradeaus geht es zur Wohnküche, die mit ca. 20qm genug Platz sowohl für gemeinsames Kochen als auch für die gemeinsamen Familienmahlzeiten bietet.

Im hinteren Teil der Diele rechts tritt man in das ca. 45qm große Wohnzimmer, in dem ein eingebauter Kachelofen für alternative oder zusätzliche behagliche Wärme in den Wintermonaten sorgt. Ein großes Blumenfenster und die klassischen doppelten Flügelfenster mit Ausblick auf die Felder machen das Wohnzimmer zu einem lichtdurchfluteten Raum. Ausgehend vom Wohnzimmer bietet ein Esszimmer die Möglichkeit an besonderen Tagen in gemütlicher Runde zu dinieren. Praktischer Weise ermöglicht eine Durchreiche aus der Küche das schnelle Servieren der Speisen. Eine Tür führt hinaus in den Garten.

Zurück in der Diele gelangt man vorne rechts neben der Eingangstür in zwei hintereinanderliegende helle Räume, die sich zum Beispiel als Büro oder Gästezimmer nutzen lassen. Vorne links neben der Eingangstür befindet sich ein Raum, der bisher als Bibliothek genutzt wurde.

Hinten links geht es zum geräumigen Badezimmer mit Duschwanne zwei Wachsbecken sowie einem WC. Gegenüber vom Badezimmer führt die Kellertreppe in zwei kleine Kellerräume und in den Heizungskeller.

Den Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Wäschetrockner erreicht man von der Küche. Aus der Küche geht es über einen Garderobenraum in den Garten. Eine überdachte Terrasse direkt am Eingang ermöglicht einen geschützten Platz an der frischen Luft. Der Garten bietet reichlich Gestaltungsfläche für eigene Ideen. Vom Gemüsegarten bis zum Pool. Für alles ist Platz! Vorsorglich wurde ein Teil der Fläche in der Größe 330qm grundbuchrechtlich abgetrennt und kann bei Bedarf bebaut werden.

Eine große Remise (ca. 50qm) mit 5 Räumen bietet Platz für Holz, Gartengeräte sowie Werkzeuge und ggf. auch für Tierhaltung. Hinter der Remise/Stallung schließt sich zur Grundstücksgrenze ein Carport (60qm) an.

Vom hinteren Teil der Diele führt eine breite geschwungene Treppe ins Obergeschoss zur oberen Diele.

Das Obergeschoss verfügt über zwei offene Räume (ca. 30qm), die durch Fachwerkbalken räumlich abgegrenzt sind und die Einrichtung einer Küche ermöglichen. Zudem gibt es drei weitere Räume mit gemütlichen holzvertäfelten Dachschrägen. Das größte Zimmer im Obergeschoss ermöglicht einen weiten Blick auf die Feldmark und die Dachschräge bietet z.B. Platz für einen begehbaren Kleiderschrank. Im Obergeschoss befindet sich ein weiteres Badezimmer mit Badewanne, zwei Waschbecken und einem WC und ein Zugang zu einem Stauraum (ca. 40qm) mit Ausbaupotential. Eine Treppe führt hinauf zum Spitzboden.

Renovierung? Das Dach ist dicht, die Ölheizung (Brenner aus 2002 läuft), Wasser- und Stromleitungen sind in Takt. Man kann also direkt einziehen und gewünschte Erneuerungen mit der Zeit durchführen. - Wie geht es weiter: Fragen beantworten wir gerne via App. Eine Besichtigungstermin bitten wir um Kontaktaufnahme. [hausimgruen\(at\)freenet.de](mailto:hausimgruen(at)freenet.de). Von Makleranfragen bitten wir abzusehen.

Ausstattung

Viele der Räume verfügen über Zwischentüren, so dass bei Bedarf eine Verbindung möglich ist.

Verkleidung/Abdichtung der Schornsteine 2026 und 2022

Spitzboden: Dämmung/Erneuerung des Fussbodens mit Dämmplatten 2018

Öl-Niedertemperaturkessel 2002

Dacherneuerung/Wärmedämmung 2001

Fenstermodernisierung 1996

Umfassende Modernisierung der Heizungsanlage und Leitungen 1983

Elektrik 1983

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Hansestadt Uelzen (ca. 10 Minuten vom Haus entfernt per PKW) liegt in der Metropolregion Hamburg im Nordosten Niedersachsens. Sie befindet sich in verkehrsgünstiger Lage zwischen Hannover und Hamburg (jeweils 1h mit der Bahn) im Herzen der Lüneburger Heide und besticht durch ihren Fachwerkcharme. Die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises verbindet die Annehmlichkeiten einer Stadt mit der schnellen Erreichbarkeit von Naherholungsgebieten wie z.B. dem Stadtwald, den Ilmenau Auen, der Ellerndorfer Heide und verschiedenen Seen im Umkreis. Die Stadt ist umgeben von Feldern und Wäldern. Eine bekannte Touristenattraktion ist der Hundertwasser-Bahnhof.

Uelzen ist das wirtschaftliche, kulturelle und administrative Zentrum der Region und bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie z.B. verschiedene Lebensmittelmärkte, Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser, Banken und Handwerksbetriebe. Sämtliche Schulzweige und mehrere Kindergärten sorgen für eine gute schulische Versorgung

Durch die zentrale Position im nordöstlichen Niedersachsen in der Nähe zu bedeutenden Metropolen ist Uelzen ein attraktiver Standort für Unternehmen, Investoren und Bewohner gleichermaßen.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

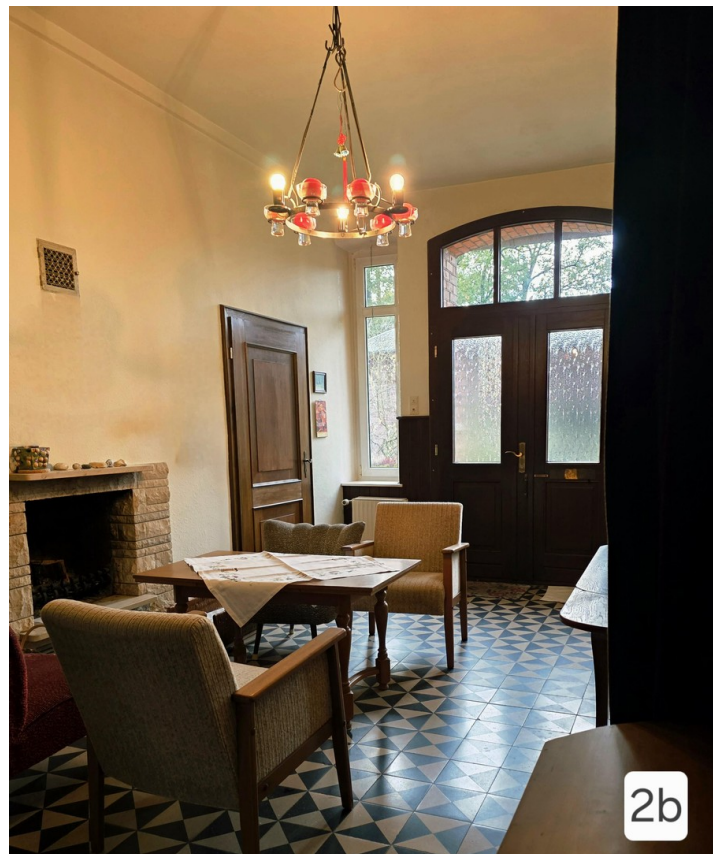
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	84,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



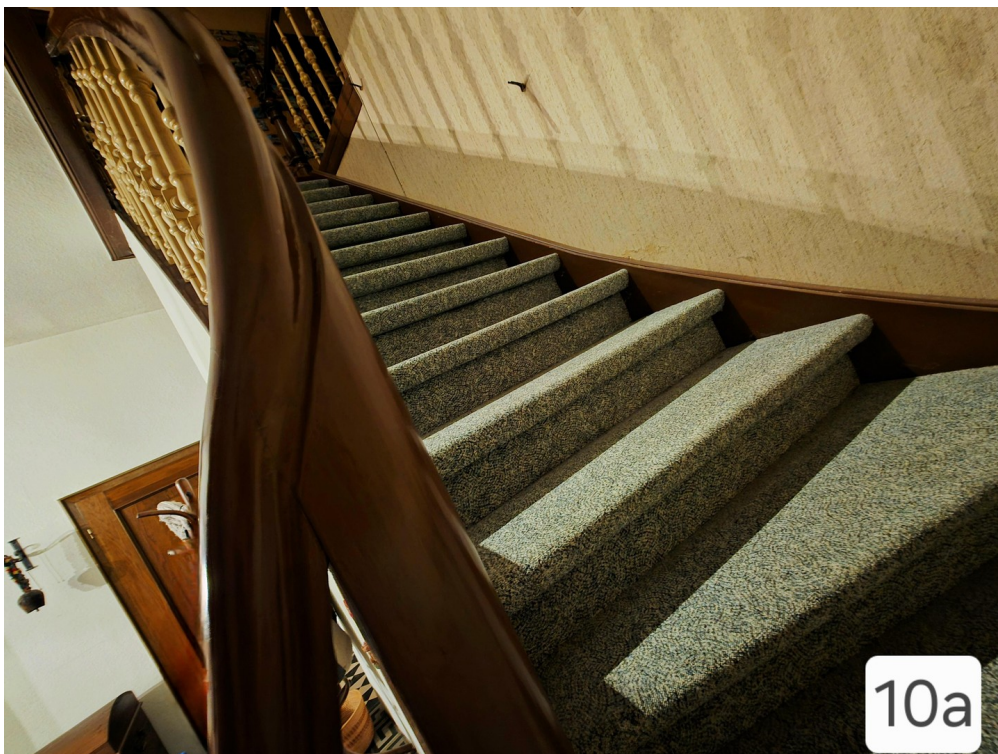
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



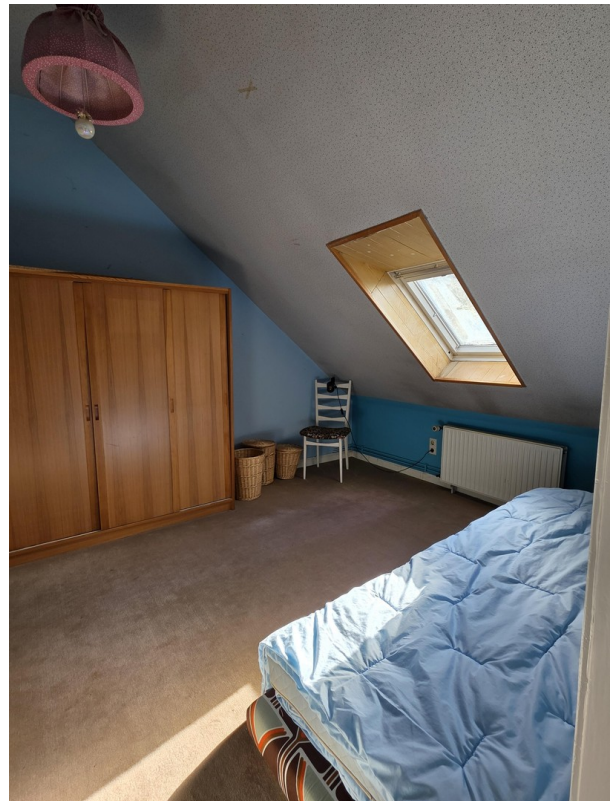
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 487484

<https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

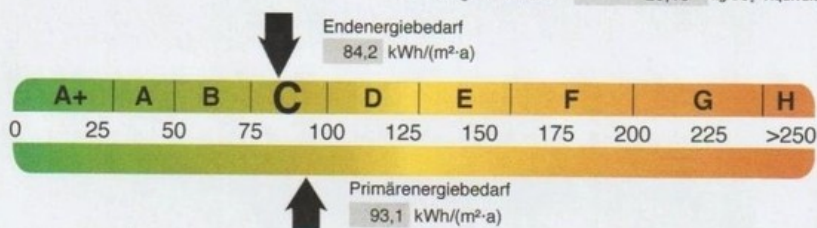
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2026-006272744

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 29,18 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderung gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 93,13 kWh/(m²·a) Anforderungswert 106,47 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T³

Ist-Wert 0,29 W/(m²·K) Anforderungswert 0,40 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

84,21 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung	
		%	%
		%	%

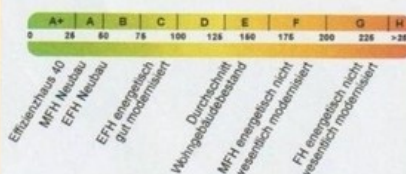
Maßnahmen zu Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten

Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau

³ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 487484 <https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 12.03.2036 Registriernummer: NI-2026-006272744 1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Auf der Masch 7 29525 Uelzen		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1904		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2005		
Anzahl der Wohnung	1 (204,0 m ²)		
Gebäudenutzfläche (A _n)	266,1 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Öl		
Wesentliche Energieträger Warmwasser ⁵	Öl		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ⁵	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Anlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis).
Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis).
Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung erfolgte durch: Eigentümer Aussteller


Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifügt (freiwillige Angabe)

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Express Pass GmbH
Dr. Johannes Liess
Lüchow 8
17179 Altkalen
Architekt
AK-MV 2735-09-1-a

Unterschrift des Ausstellers 

Architektenkammer Dr. Johannes Liess 2735-09-1-a Architekt MECKLENBURG-VORPOMMERN

Ausstellungsdatum: 13.03.2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² Mehrfachangaben möglich
³ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG
⁴ Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
⁵ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Exposé - Grundrisse

