

# Exposé

## Stadthaus in Uelzen

### Dornröschenschloss oder doch eher ein Familien- Zuhause?



Objekt-Nr. OM-448309

**Stadthaus**

Verkauf: **350.000 €**

29525 Uelzen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.100,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Stilvolles villenartiges Stadthaus mit viel Platz für eine mehrköpfige Familie oder zum Mehrgenerationenwohnen.

Wir haben gut 30 Jahre darin gelebt, unsere Kinder sind hier aufgewachsen – nun ist es für zwei Personen zu groß.

Es ist laufend renoviert worden, aber in so einem großen Haus gibt es ja immer noch etwas zu verbessern / zu renovieren / umzugestalten...

## Ausstattung

Echtholzparkett (Eiche massiv) in zwei Stockwerken

Echtholzdielen im Dachgeschoss

Vollholz-Einbauküche mit Markengeräten und Induktionsherd

moderne Holzfenster mit Mehrfachverglasung

Vollkeller

viele kleine Details wie Stuckdecken im Erdgeschoss, besondere Türzargen, eine große Glasschiebetür zwischen Wohn- und Esszimmer, kleine Mosaike im Hundertwasserstil, begrünte Fassade, Wein unter dem Terrassendach, ein runder Treppenhausturm usw.

Das Haus hat im Bedarfsausweis die Klasse H - der tatsächliche Verbrauch liegt deutlich unter dem, was man bei Klasse H vermuten würde (kann belegt werden)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Haus liegt in einer „gehobenen“ Wohngegend und trotzdem zentrumsnah, in der Nähe vom Stadtwald, vom Krankenhaus und vom Bahnhof (wegen der vorherrschenden Windrichtung aber ohne Zuglärm). Alle Schulformen sind fußläufig, bzw. mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Auch zum Einkaufen braucht man nicht ins Auto zu steigen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	269,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Südseite

# Exposé - Galerie



Nordseite mit Treppenturm



Zugang von der Straße aus

# Exposé - Galerie



Magnolie im Vorgarten



Windfang

# Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss



Flur Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Gäste WC Erdgeschoss



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer mit Blumenfenster

# Exposé - Galerie



Blumenfenster im Esszimmer



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Hausarbeitsraum



Hausarbeitsraum

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Flur erster Stock

# Exposé - Galerie



Bad im ersten Stock



Bad im ersten Stock



Bad im ersten Stock

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 4 (klein)



Aufgang ins Dach



Arbeitszimmer 1 Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 2 Dachgeschoss



Arbeitszimmer 2 Dachgeschoss



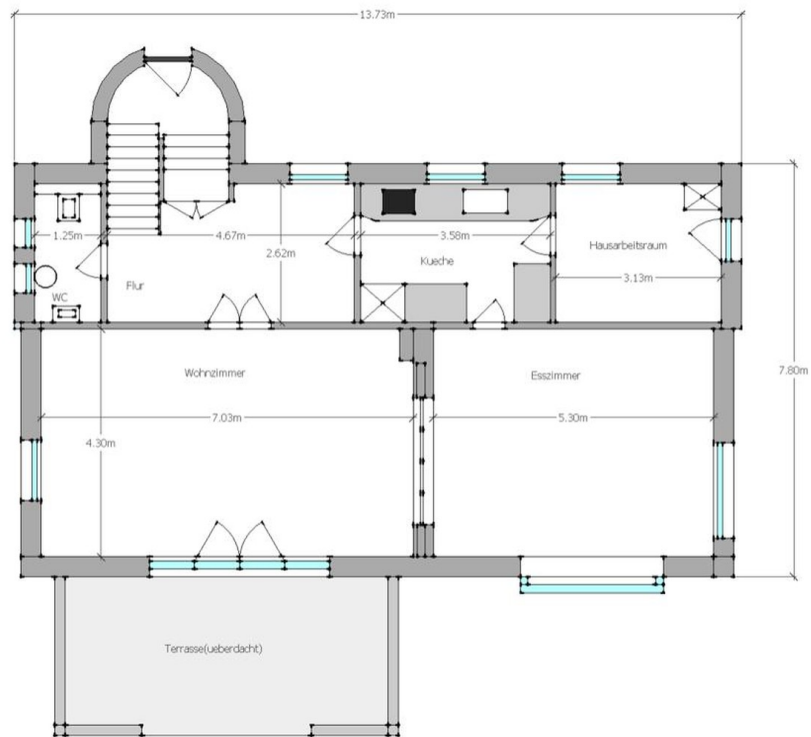
Duschbad im Dachgeschoss

# Exposé - Galerie

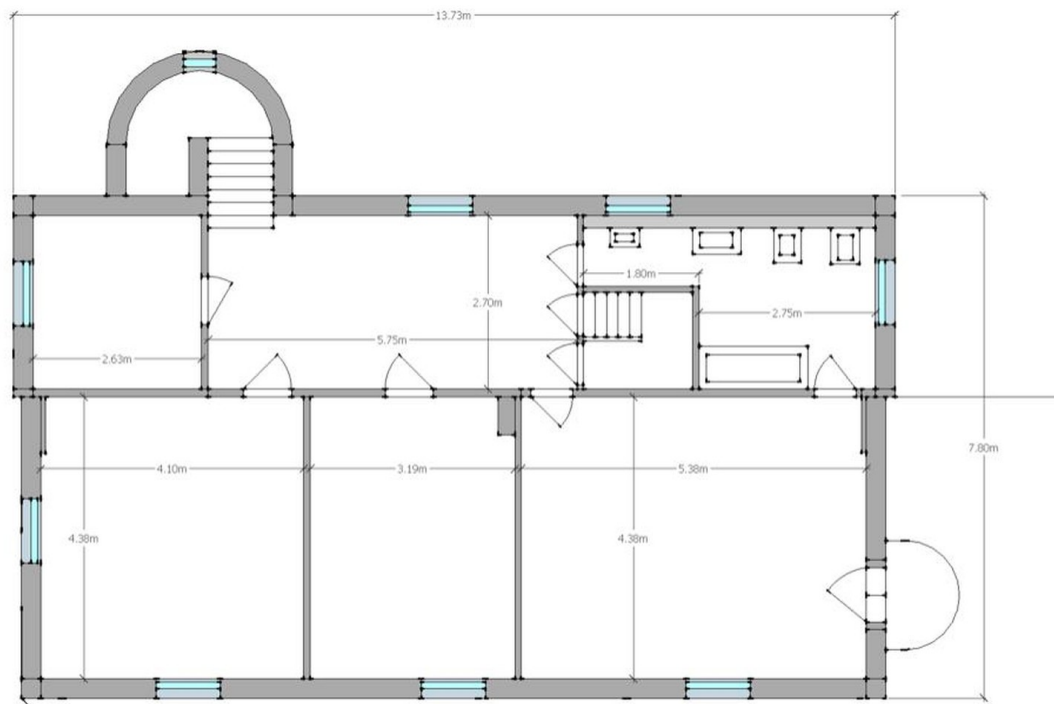


Duschbad im Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse

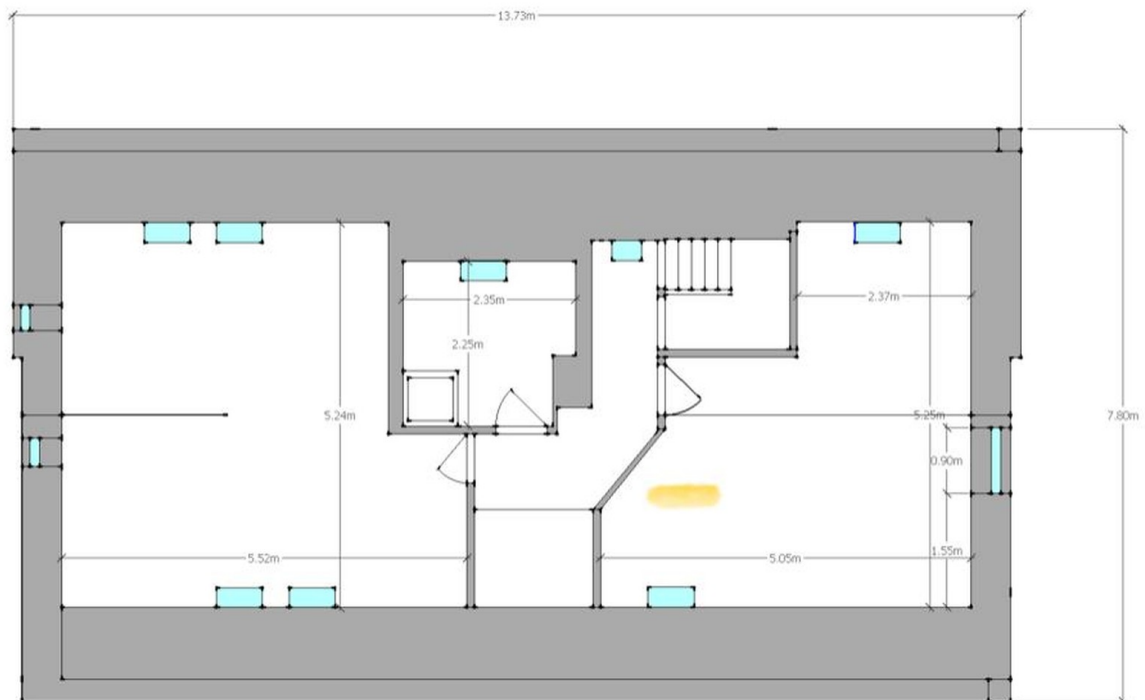


Erdgeschoss



erster Stock

# Exposé - Grundrisse





Dachgeschoss

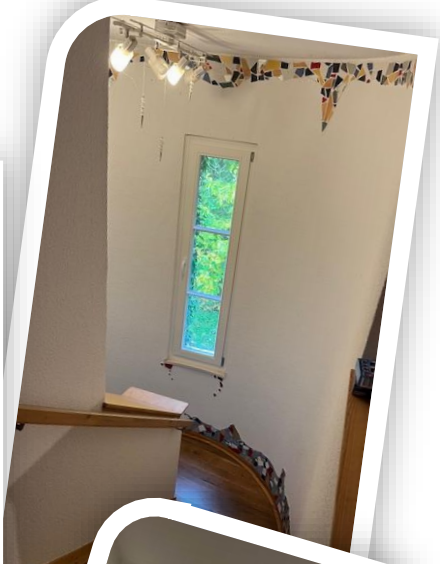
# Exposé - Anhänge

1. mehr Informationen



Traumhaus • Villa  
Dornröschenschloss  
oder einfach: ein Zuhause   
zu verkaufen

Wir haben in diesem Haus im „Sternviertel“ in Uelzen unsere Kinder aufwachsen sehen – und wünschen uns, dass sich eine Familie findet, die die 7 Zimmer wieder mit mehr Leben füllt, als wir es zu zweit schaffen können 



Mehr  
Info gibt  
es hier



Preis:  
350.000,-