

Exposé

Zweifamilienhaus in Uelzen

2in1 : Ideal für Mehrgenerationen oder Wohnen-und-Arbeiten - provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-255555**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **390.000 €**

Ansprechpartner:
I. Priesterjahn
Mobil: 01520 7762073

Celler Str. 64
29525 Uelzen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1930	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.300,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	232,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	90,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in diesem geräumigen Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930 mit 137 m² und dem angrenzenden Anliegerbungalow aus dem Jahr 1975 mit 95 m², ideal für Familien mit mehreren Generationen oder als Wohnhaus mit separatem Arbeitsbereich. Das solide gebaute Haus ist durch kontinuierliche Modernisierungen in einem ausgezeichneten Zustand, einschließlich einer modernen Gasheizung von 2012.

Das Erdgeschoss bietet eine großzügige Wohnküche mit einer gepflegten Einbauküche sowie einen geräumigen Wohn-/Essbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse und dem Garten. Ein modernes Duschbad mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum komplettiert das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, ein weiteres Duschbad und ein Abstellraum. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei zusätzliche Räume, während der Vollkeller mit vier Räumen und einem Kellerabgang viel Stauraum bietet.

Der angrenzende Bungalow verfügt über einen separaten Eingang und bietet eine Wohnküche, eine Diele, zwei Zimmer und einen Wintergarten. Das geräumige Wohnzimmer mit ca. 31 m² ist besonders hell dank seiner großen Fensterfronten mit Blick ins Grüne.

Diese Immobilie wird provisionsfrei angeboten und der Preis ist verhandelbar. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Ausstattung

Die Garage ist mit einem elektrischen Rolltor ausgestattet und grenzt direkt an ein Doppelcarport.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2012, die mit einem wasserführenden Heizkessel verbunden ist und zusätzlich mit Holz oder Braunkohlebriketts betrieben werden kann. Alle Fenster und Türen im Vorderhaus sowie im Bungalow verfügen über elektrische Jalousien.

Im Wintergarten ist ein Heizkörper installiert, um auch in kälteren Monaten angenehme Stunden zu verbringen.

Im hinteren Gartenbereich finden Sie ein Gartenhaus sowie ein Gartenspielhaus für zusätzlichen Stauraum und Unterhaltungsmöglichkeiten.

Der pflegeleicht gestaltete Garten verfügt zudem über einen Gartenteich, der eine idyllische Atmosphäre schafft und zum Entspannen einlädt.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bei dieser Anzeige handelt es sich um einen Privatverkauf.

Alle hier gemachten Angaben und Informationen wurden mit großer Sorgfalt erstellt. Bitte haben Sie Verständnis, dass keine Haftung für die Korrektheit übernommen werden kann.

Sie können nur 20 Bilder sehen? Gehen Sie auf <https://www.ohne-makler.net/immobilie/edit/2/?id=255555> und schauen sich noch weitere Bilder an.

Lage

Das Gesamtobjekt befindet sich in der begehrten Stadtrandlage von Uelzen-Veerßen.

Uelzen, die Hansestadt und Kreisstadt des Landkreises Uelzen, bietet eine Fülle an Sehenswürdigkeiten, kulturellen Veranstaltungen und Freizeitmöglichkeiten.

Besonders bekannt ist der Hundertwasser-Bahnhof, ein Wahrzeichen der Stadt, der jährlich viele Besucher anzieht. Zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten laden zum Verweilen und Entdecken ein.

Der Bahnhof fungiert nicht nur als touristischer Anziehungspunkt, sondern auch als wichtiger Verkehrsknotenpunkt für Nord/Süd- und Ost/West-Verbindungen. Hamburg und Hannover sind jeweils stündlich mit dem IC in ca. 40 Minuten bzw. Regionalzügen in etwa einer Stunde erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	267,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Frontansicht

Exposé - Galerie



Treppenhaus EG



Eingangsbereich/Windfang

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnbereich I



Wohnbereich I

Exposé - Galerie



Wohnbereich II



Flur EG

Exposé - Galerie



Duschbad EG



Duschbad EG

Exposé - Galerie



HWR EG



Flur OG



Masterbedroom OG

Exposé - Galerie



Begeh. Kleiderschrank



Schlafzimmer II

Exposé - Galerie



Schlafzimmer I



DG-Raum I

Exposé - Galerie



DG-Raum II



DG-Raum III

Exposé - Galerie



Duschbad OG



Duschbad-OG



Heizungskeller mit Gasheizung

Exposé - Galerie

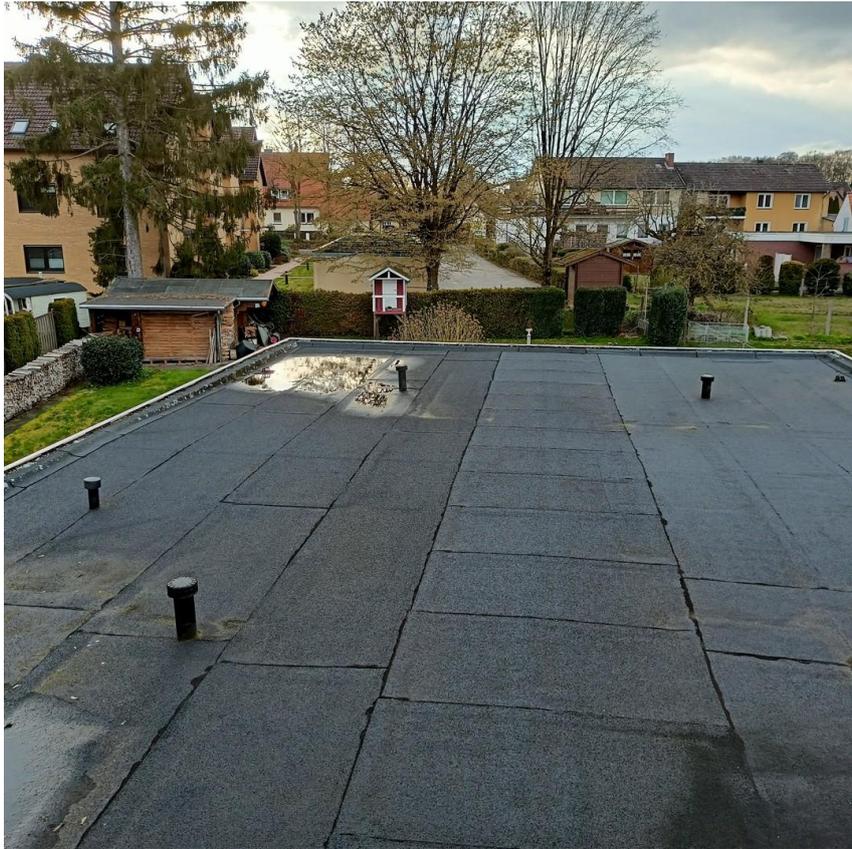


Steuereinheit Heizung



Heizkessel Sb 18K

Exposé - Galerie



Blick aus Masterbedroom



Terrasse Gartenblick

Exposé - Galerie



Bungalowfront



Bungalow mit Wintergarten

Exposé - Galerie



Bungalow Dieleneingangsbereich



Bungalow Diele und Flur

Exposé - Galerie



Bungalow Wohnküche



Flur (Küche, Garderobe, Bad)

Exposé - Galerie



Bungalow Garderobe



Bungalow Duschbad

Exposé - Galerie



Bungalow Duschbad



Bungalow Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bungalow Wohnzimmer



Bungalow Wintergarten

Exposé - Galerie

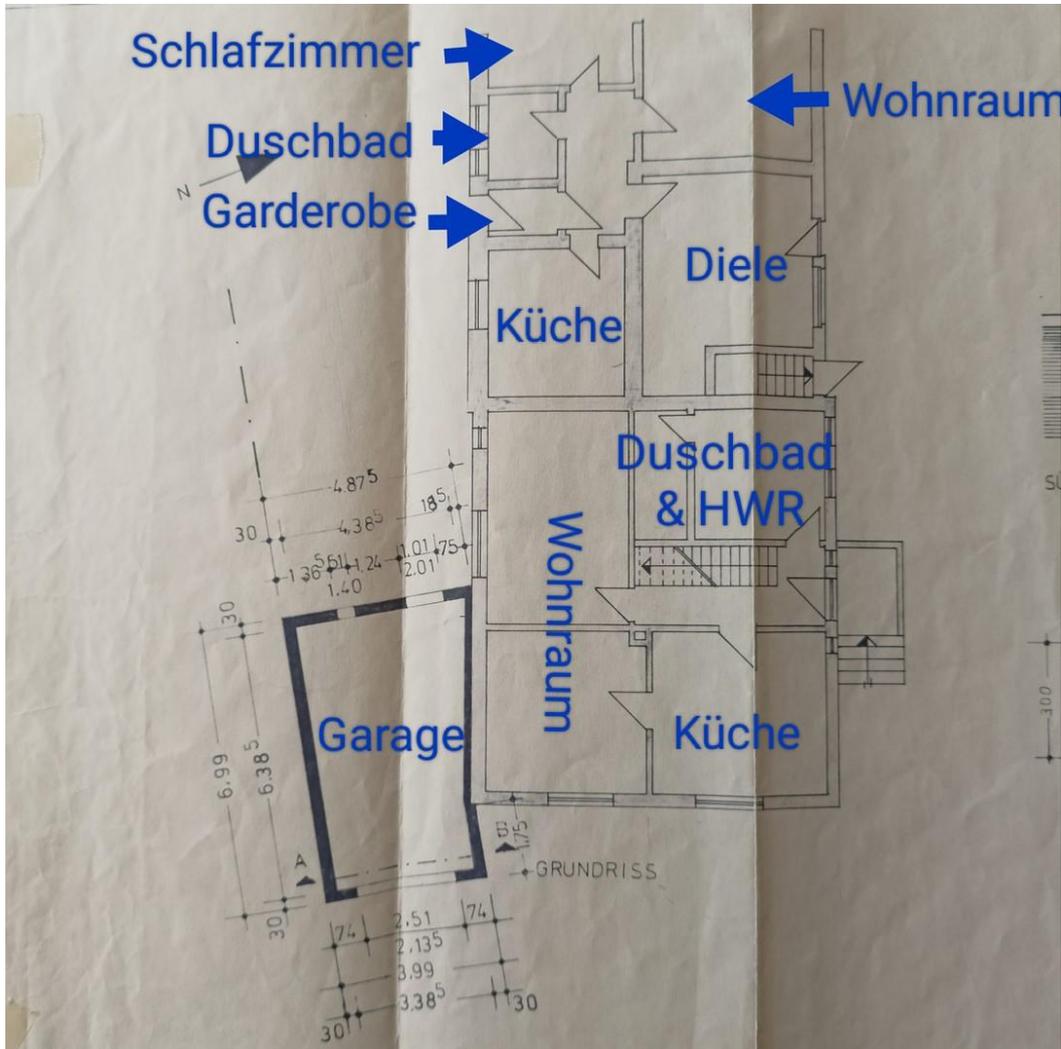


Sterngucker



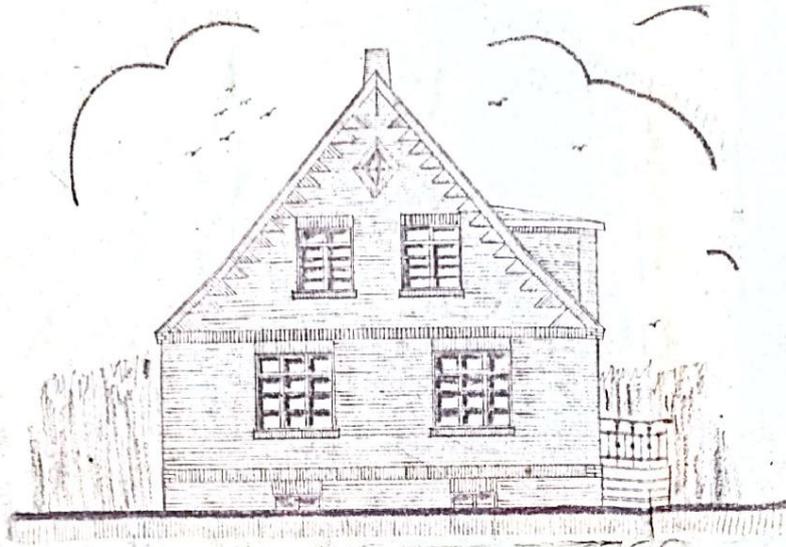
Gartenteich

Exposé - Galerie

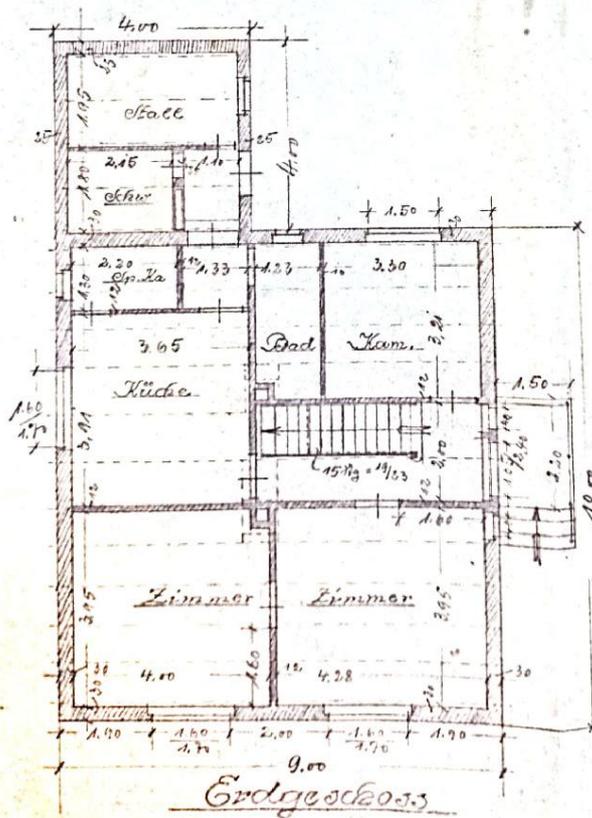


Zeichnung EG-Ansicht

Exposé - Grundrisse

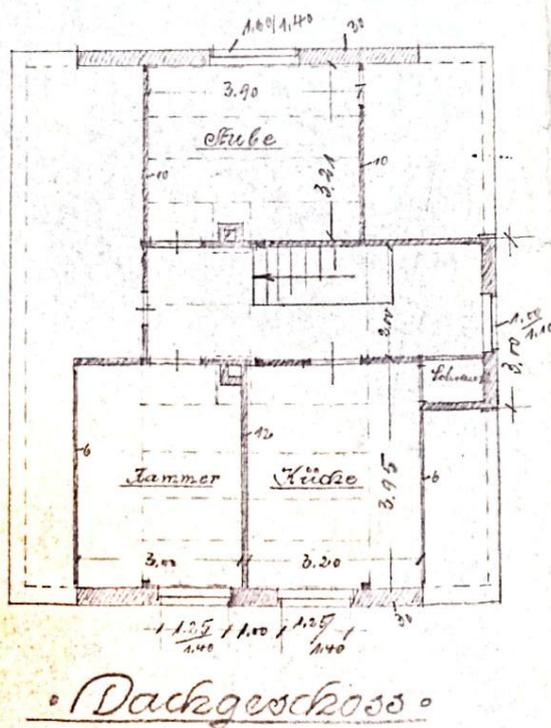
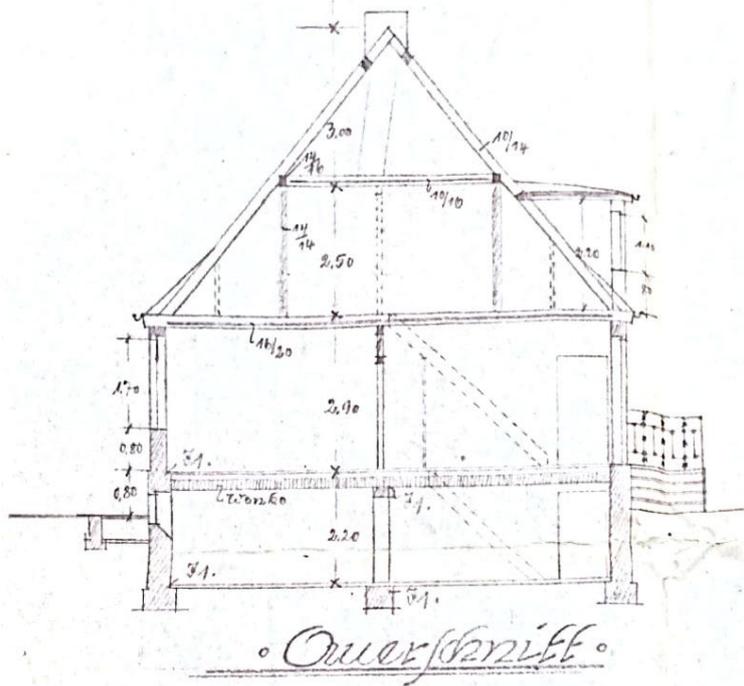


• Straßenseite



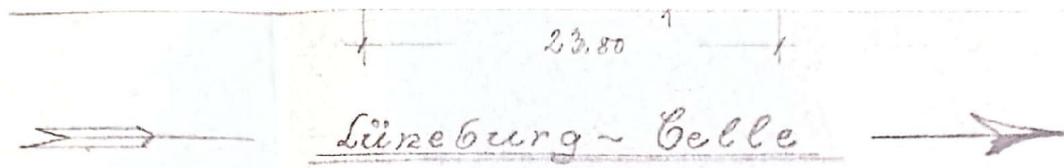
Mit CamScanner gescannt

Exposé - Grundrisse



Mit CamScanner gescannt

Exposé - Grundrisse



Lageplan = 1:500

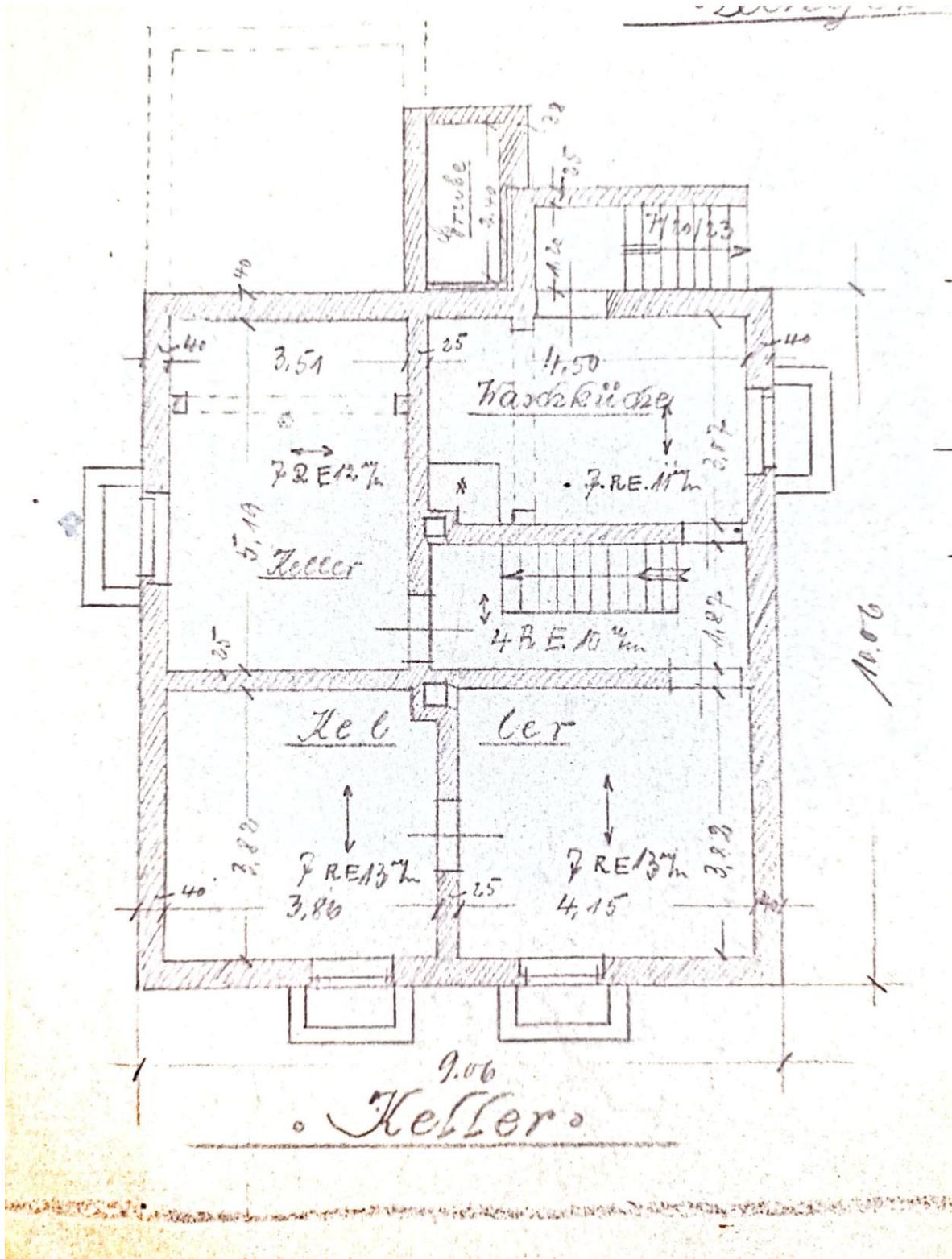
Verlesen, den 8. Oktober 1930

Der Bauherr: _____

Die Ausführung: _____

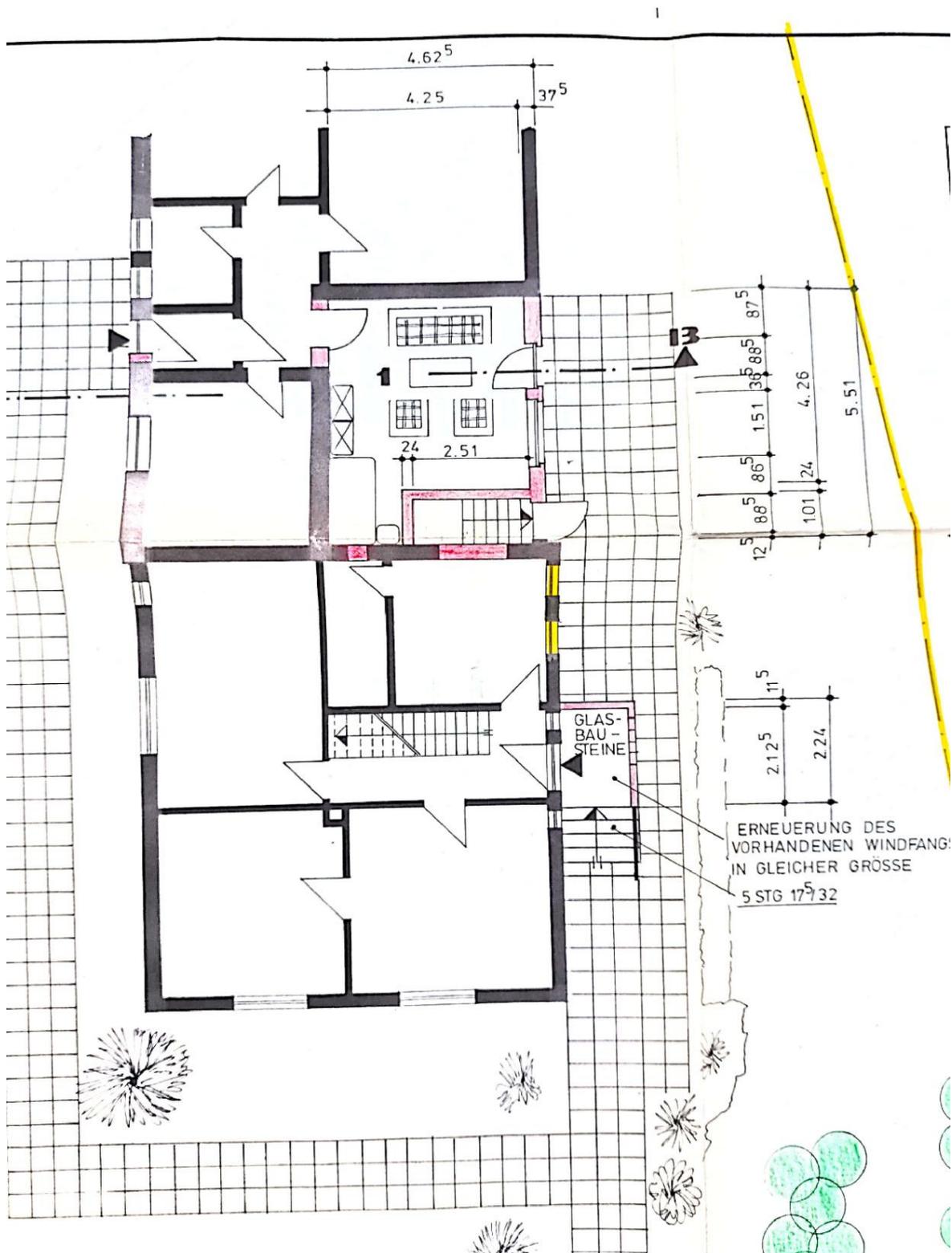
Mit CamScanner gescannt

Exposé - Grundrisse



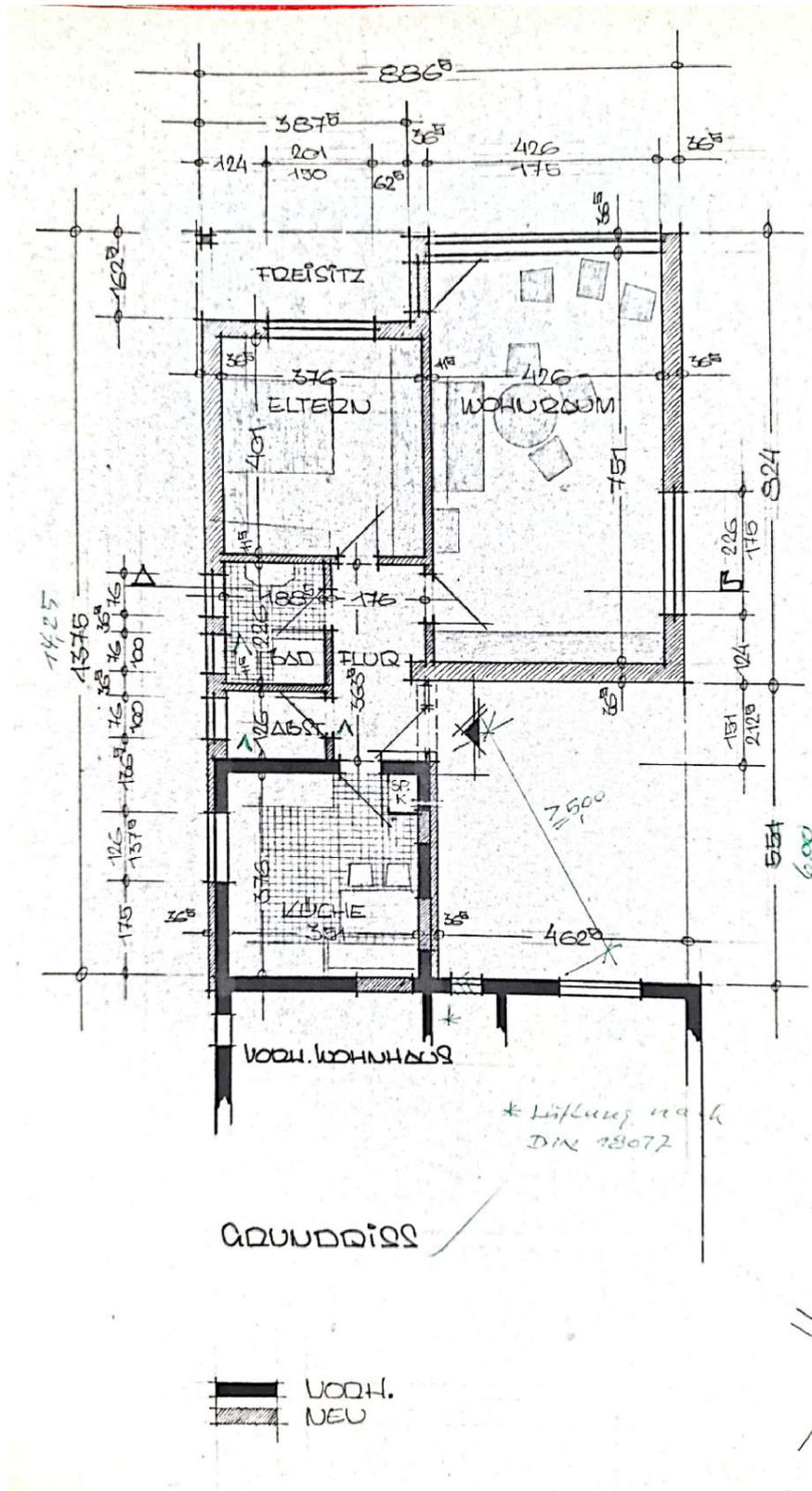
Mit CamScanner gescannt

Exposé - Grundrisse



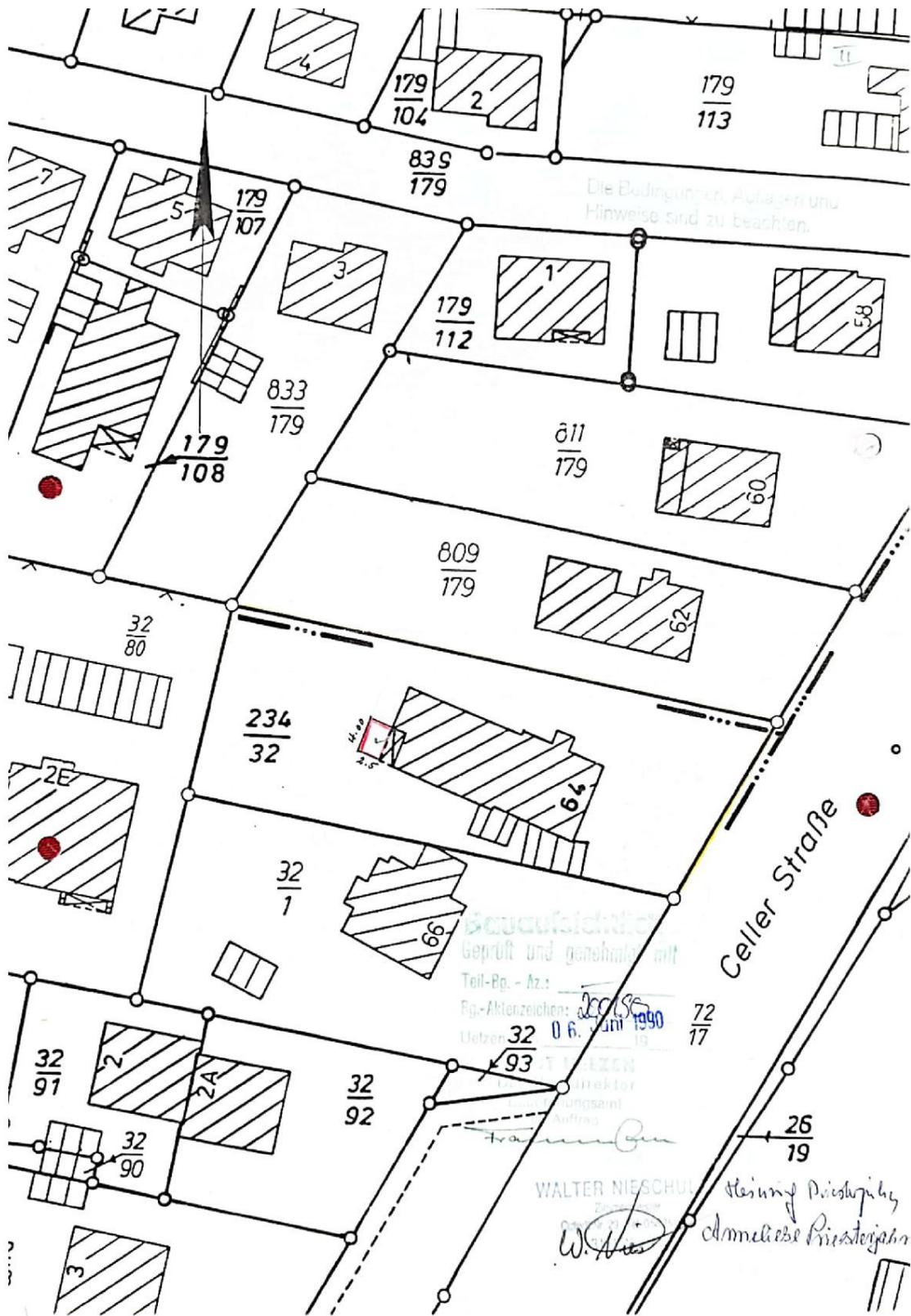
Mit CamScanner gescannt

Exposé - Grundrisse



Mit CamScanner gescannt

Exposé - Grundrisse



Mit CamScanner gescannt

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

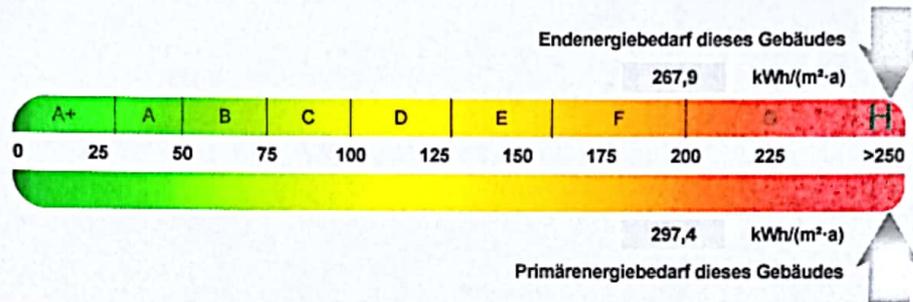
Registriernummer:

NI-2023-004498036

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 65,5 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 297,4 kWh/(m²·a) Anforderungswert 113,7 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert 1,06 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

267,9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

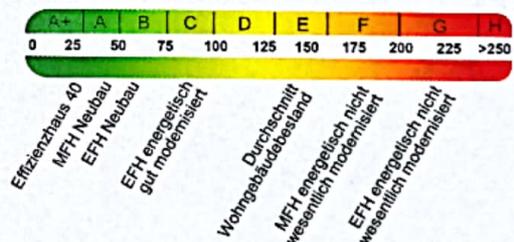
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

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

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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 sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: 11.04.2033

Registriernummer: NI-2023-004498036

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau	
Adresse	Celler Str. 64 29525 Uelzen-Veerßen	
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1930 Anbau 1975	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2015	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	252,1 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (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 Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

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

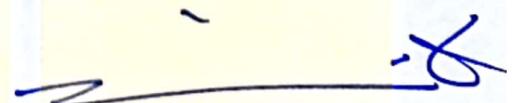
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

Jörg Schirmeister
Schornsteinfegermeister
Lärchenhof 1
29525 Uelzen

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 12.04.2023

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmepumpen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG