



jetzt besichtigen!



Ihr neues Zuhause



Südseite

# Uetze - Eltze - 2-Familienhaus mit vermietetem Friseursalon - selber Wohnen plus Mieteinnahmen

Etagenanzahl: 2

Gefunden auf Lange und Lange Immobilien | Immobilienfachwirt | IVD Mitglied - <https://www.langeundlange-immobilien.de/>



---

**Details Immobilie**

Kaufpreis:	367.000,00 €	Wohnfläche ca.:	165,00 m <sup>2</sup>
Käuferprovision 3% inkl. MwSt.		Nutzfläche:	7,00 m <sup>2</sup>
		Grundstück:	1.358,00 m <sup>2</sup>
		Zimmer:	6
		Schlafzimmer:	2
		Badezimmer:	3
		Balkone:	1
		Balkon- / Terrassenfläche:	25,00 m <sup>2</sup>
		Stellplätze:	4
		gewerbeflaeche	99

---

**Verwaltungsdaten**

Externe Nummer VKH153

**Verwaltung****Energiepass**

Energiepass Art: Bedarf  
Endenergiebedarf: 203  
Gebäudeart: wohn

**Ausstattung**

Ausstattung STANDARD  
Tageslichtbad   
Dusche   
Badewanne   
Einbauküche   
Fliesenboden   
Teppichboden   
Linoleumboden   
Zentralheizung   
Gasbefeuerng   
Gartennutzung   
Sauna   
Keller   
Abstellraum   
Gäste WC

**Zustand**

<b>Objektbeschreibung</b>	Dieses geräumige Wohn- und Geschäftshaus in Uetze-Eltze verfügt über zwei freie Wohnungen sowie einen renommierten und langfristig vermieteten Friseursalon. Die zentrale Lage ermöglicht eine bequeme Anbindung an Hannover, Celle, Peine, Gifhorn und Burgdorf. Der großzügige Garten bietet viel Platz und Rasenfläche für entspannte Stunden im Freien. Durch die regelmäßigen Mieteinnahmen des Salons haben Sie die Möglichkeit, die monatlichen Kosten des Hauses zu reduzieren und somit finanzielle Freiheiten zu schaffen. Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause mit vielfältigen Perspektiven! Eckdaten: Baujahr: 1960 mit Anbau in 1970. Grundstück: ca. 1.358 m <sup>2</sup> . Wohnfläche EG ca. 86 m <sup>2</sup> + ca. 7 m <sup>2</sup> Nutzfläche. Wohnfläche OG ca. 79 m <sup>2</sup> . Gewerbefläche ca. 99 m <sup>2</sup> . Vollkeller mit 7 Räumen. 4 Garagen. Mit einer virtuellen 360° Besichtigung können Sie bereits vorab die Immobilie besichtigen und feststellen, ob die Räumlichkeiten zu Ihnen passen. Des Weiteren können Sie sich einen Überblick über die unmittelbare Umgebung der Immobilie verschaffen. So erhalten Sie schon im ersten direkten Gedankenaustausch mit Ihrer Familie ein umfassendes Bild der Immobilie. Den Link zum Rundgang erhalten Sie nach qualifizierter Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten. Rufen Sie bei Interesse Frau Iris Lange an, um Ihren persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Tel.: 05173-24604 oder 0163-6051404. Mehr Fotos und weitere Infos, sowie Exposé auf Anfrage. Besuchen Sie unsere Webseite: <a href="http://www.langeundlange-immobilien.de">www.langeundlange-immobilien.de</a>
<b>Lage</b>	In dem idyllischen Dorf Eltze, innerhalb der Gemeinde Uetze gelegen, genießen Sie das ländliche Flair der Umgebung. Eltze liegt äußerst verkehrsgünstig an den Grenzen der Landkreise Hannover, Peine, Gifhorn und Celle. Die B444 durchquert Eltze und ermöglicht eine gute Anbindung an die umliegenden Regionen. Eltze punktet mit einer Grundschule, einem Kindergarten, einem Bäcker mit Fleischer, einem Friseur sowie verschiedenen landwirtschaftlichen Betrieben, die ihre Produkte direkt vom Hof anbieten. Eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten finden Sie im nahegelegenen Uetze (ca. 5 km) oder Edemissen (ca. 7 km). Zwei Apotheken und zahlreiche Ärzte in Uetze bieten eine umfassende gesundheitliche Versorgung an. Zudem sind sämtliche Schulformen in Uetze vertreten. In Ihrer Freizeit können Sie sich im Erse-Erlebnispark, im Badeparadies Irenensee oder in den Freibädern in Uetze und Hänigsen vergnügen. Die B188 und B214 sind nur eine kurze Autofahrt entfernt und die Landeshauptstadt Hannover ist etwa 40 km entfernt. Eltze ist durch die Bahnhöfe Dedenhausen (ca. 2 km) und Dollbergen (ca. 7 km) optimal an das öffentliche Verkehrsnetz nach Hannover und Wolfsburg angebunden. Willkommen in Eltze - ein Ort, der Lebensqualität und eine Vielzahl an Möglichkeiten bietet!
<b>Ausstattung</b>	Willkommen in diesem großzügigen Wohnhaus, das mit seinen zwei separaten Wohnungen, einem gefragten Friseursalon, vier Garagen und einem einladenden Garten zahlreiche Möglichkeiten bietet. Die Erdgeschosswohnung (ca. 86 m <sup>2</sup> Wfl.) im Anbau besticht mit einem einladenden Grundriss von 3 Zimmern, einer modernen Einbauküche, einem geräumigen Wohnzimmer mit Zugang zur großzügigen Terrasse und Blick ins Grüne, sowie einem Schlafzimmer und einem zusätzlichen Kinder- oder Arbeitszimmer. Das Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Badewanne lädt zum Entspannen ein. Weitere verglast überdachte Terrasse auf der östlichen Seite, gemeinsam mit dem Friseursalon. Im Obergeschoss des Hauptgebäudes erwartet Sie eine weitere 3-Zimmerwohnung (ca. 79 m <sup>2</sup> Wfl.) mit einer einladenden Küche und einem sonnigen Balkon. Ein weiteres Tageslicht-Duschbad und eine separate Toilette bieten höchsten Komfort. Der im Erdgeschoss gelegene, langfristig vermietete Friseursalon (ca. 99 m <sup>2</sup> Ntzfl.) erfreut sich seit Jahrzehnten großer Beliebtheit über die Gemeindegrenzen hinaus. Großzügiger Salon, desweiteren ein Aufenthaltsraum mit Küche und ein großer Abstellraum. Dank des voll unterkellerten Gebäudes steht mehr als ausreichend Stauraum zur Verfügung. Einige Kellerräume weisen Wohncharakter auf und wurden als Gäste- und Arbeitszimmer genutzt. Das Hauptgebäude stammt aus den 1960er Jahren und der Anbau aus den 1970er Jahren sowie die größtenteils aus den Jahren 1980/2001/2008 und 2010 stammenden Kunststoff-Isolierverglasungen (teilweise mit Aussenrolläden). Die moderne Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2020 sorgt für wohlige Wärme, teilweise angelegt als Fußbodenheizung. Die Elektrizität ist für alle drei Einheiten separat mit eigenen Zählern ausgestattet. Warmwasser wird separat für jede Einheit mittels elektrischem Warmwasserspeicher oder Warmwasserwärmepumpe erzeugt. Ein zusätzliches Highlight sind die vier Garagen, die entweder vermietet oder für den eigenen Gebrauch genutzt werden können. Der Garten beherbergt eine großzügige Rasenfläche sowie einen praktischen Brunnen zur Bewässerung. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre Gartenutensilien oder Fahrräder. Dieses Anwesen vereint Komfort mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten - willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit zahlreichen Perspektiven! Energieausweis: Bedarfsausweis Baujahr: 1960 Endenergiebedarf: 203 kWh (m <sup>2</sup> *a) Energieeffizienzklasse: G Gas
<b>sonstige Angaben</b>	Dieses Wohn- und Geschäftshaus kann nach Absprache übergeben werden. Der Kaufpreis beträgt 367.000.- Euro. Alle in diesem Angebot enthaltenen Maße, Angaben und Preisangaben beruhen ausschließlich auf Angaben des Verkäufers oder eines Dritten. Der Makler übernimmt hierfür keinerlei Gewähr und Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben. Beim Kauf der Immobilie fallen u.a. Notar- und Grundbuchkosten, sowie die gesetzliche Grunderwerbssteuer vom vereinbarten Kaufpreis an. Der Käufer verpflichtet sich nach notarieller Kaufvertragsunterzeichnung zur Zahlung einer Maklerprovision in Höhe von 3 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer, berechnet auf den Gesamtpreis einschließlich des Verkaufspreises für mitverkauftes Mobiliar bzw. Inventar und sonstiger vom Käufer übernommener Leistungen, dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen sowie Zubehör. Die Provision ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss. Vereinbaren Sie gern einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns! Ihre zuständige Ansprechpartnerin ist Frau Iris Lange. Tel.: 05173 - 24604 oder Fax: 05173 - 923482 Mobil: 0163 - 6051404 Email: <a href="mailto:stefan.lange@langeundlange-immobilien.de">stefan.lange@langeundlange-immobilien.de</a> Bitte geben Sie uns bei Kontaktaufnahme per E-mail Ihre Rufnummer (tagsüber) mit an. Herzlichen Dank. Alle Angaben basieren auf uns erteilte Informationen. Eine Gewähr für deren Richtigkeit können wir nicht übernehmen. Alle Maße und Mengen sind ca.- Angaben und nicht verbindlich. Irrtümer vorbehalten. Mehr Angebote und Fotos unter <a href="http://www.langeundlange-immobilien.de">www.langeundlange-immobilien.de</a> Wir sind Mitglied im IVD - Immobilienverband Deutschland. Impressum: Lange und Lange Immobilien Stefan Lange Am Osterberg 2 D-31311 Uetze Tel.: 05173 24604 Fax: 05173 923482 Email: <a href="mailto:stefan.lange@langeundlange-immobilien.de">stefan.lange@langeundlange-immobilien.de</a> Ust-IdNr. DE 227875597 Gewerbeerlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung erteilt; zuständige Aufsichtsbehörde: IHK Hannover Bischofsholer Damm 91, 30173 Hannover <a href="http://www.hannover.ihk.de">www.hannover.ihk.de</a>



jetzt besichtigen!



Ihr neues Zuhause



Südseite



Ostterrasse



Garten



Westterrasse



Garten



Garten



Eingangsbereich I



EG - Küche I



EG - Küche II



EG - Wohn- und Essbereich I



EG - Wohn- und Essbereich II



EG - Essbereich



EG - Schlafzimmer



EG - Bad I



EG - Bad II



Treppe in OG



OG - Flur



OG - Küche I



OG - Küche II



OG - Balkon



OG - Zimmer 1



OG - Zimmer 2



OG - Zimmer 3



OG - Bad



OG - WC



Keller - Flur



Keller - Sauna



Keller - einer von 7 Räumen



---

**Mikrolage**



**Makrolage**



---

BSDImmo - Die professionelle [Joomla OpenImmo Immobilien Software](#)