

Rosche

# Charmantes Einfamilienhaus mit Souterrain: Kaufpreis auf Anfrage

Objektnummer: 23238223



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

WOHNFLÄCHE: ca. 225 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.229 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23238223 - 29571 Rosche

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23238223 - 29571 Rosche

## Auf einen Blick

Objektnummer	23238223
Wohnfläche	ca. 225 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Garage

Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23238223 - 29571 Rosche

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	157.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.07.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23238223 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238223 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238223 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238223 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238223 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238223 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238223 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238223 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238223 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238223 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238223 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



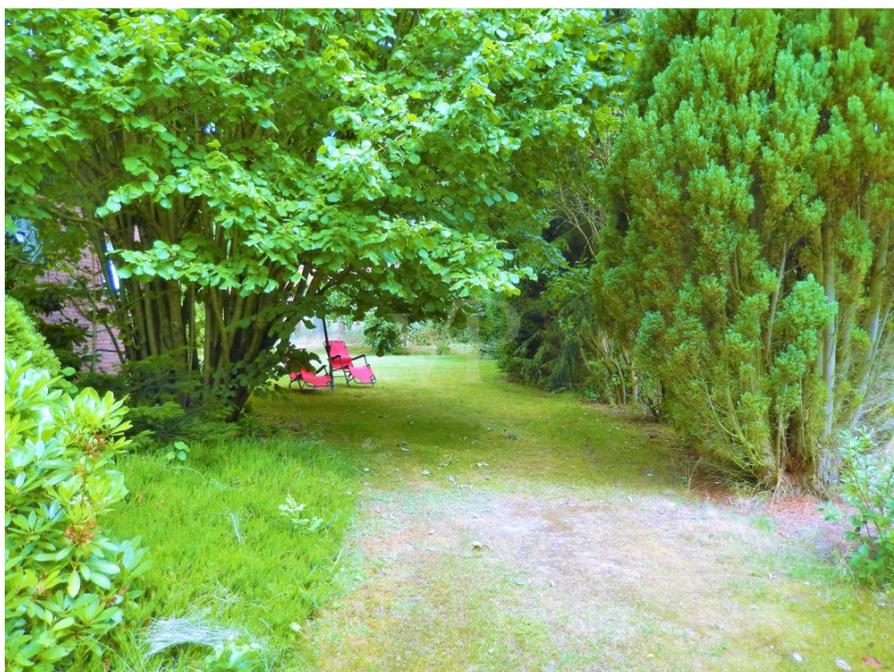
Objektnummer: 23238223 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238223 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238223 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238223 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238223 - 29571 Rosche

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980 mit einer Wohnfläche von ca. 225 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 1.229 m<sup>2</sup>. Das Einfamilienhaus bietet insgesamt 7 Räume, davon 3 Schlafzimmer und 2 Bäder. Der großzügige Eingangsbereich führt zu den verschiedenen Räumen, die sich auf zwei Etagen verteilen. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer mit offenem Kamin, die Küche, ein Esszimmer und zwei Schlafzimmer. Die bodentiefen Fenster im Wohnzimmer lassen viel Licht in die Räume und bieten einen schönen Blick auf die Terrasse. Diese bietet Platz für Abende im Freien. Von hier aus gelangt man in den Garten. Hier gibt es viele schattige Plätze, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Für eine Familie kann die Rasenfläche nach individuellen Bedürfnissen gestaltet werden, egal ob groß oder klein. Der Garten verfügt über eine eigene Brunnenwasserversorgung, so dass die Pflanzen immer ausreichend bewässert werden können. Über eine Treppe gelangt man in den Souterrain. Hier befinden sich ein Gästezimmer und das zweite Badezimmer sowie ein separates Wohnzimmer. Die Zimmer sind geräumig und bieten ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Hauptbadezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet. Zusätzlich verfügt das Haus über eine Ausbaureserve im Dachgeschoss, die individuell gestaltet werden kann und somit noch mehr Platz für zusätzlichen Wohn- oder Stauraum bietet. Das Haus wird über eine Ölzentralheizung beheizt, die für angenehme Wärme sorgt. Das Objekt verfügt über drei 2000 l Öltanks mit einem Gesamtfassungsvermögen von 6000 l, so dass eine zuverlässige Energieversorgung gewährleistet ist. Die Immobilie besticht durch seine solide Bauweise und wurde zuletzt im Jahr 2005 modernisiert. Die manuell bedienbaren Rollläden sorgen für eine effektive Lichtregulierung und Schutz vor Sonneneinstrahlung. Wenn Sie auf der Suche nach einem ansprechenden Einfamilienhaus mit ausreichend Platz für Ihre Familie in ruhiger Lage mit guter Infrastruktur sind, dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 23238223 - 29571 Rosche**

## Alles zum Standort

Die Lage ist ideal für Familien und Ruhesuchende. Die Umgebung zeichnet sich durch eine attraktive Wohngegend aus, die zu einem angenehmen und entspannten Wohnen einlädt. Darüber hinaus bietet Rosche eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Die Gemeinde verfügt über einen eigenen Kindergarten, Grundschulen befinden sich in Rosche und Stöcken. Die Kreis- und Hansestadt Uelzen ist ca. 15 km entfernt, der Kurort Bad Bevensen mit seinem großen Freizeit- und Kurangebot 18 km. Uelzen selbst verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit allen Schulformen und einem Krankenhaus. Die Region ist überwiegend landwirtschaftlich und handwerklich geprägt und bietet einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Durch die beiden Bahnhöfe in Uelzen und Bad Bevensen ist die Verkehrsanbindung nach Hamburg bzw. in der Gegenrichtung nach Hannover optimal. Lüneburg ist mit dem Auto in ca. 45 Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 23238223 - 29571 Rosche

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 157.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23238223 - 29571 Rosche

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

---

Veerßer Straße 26 Uelzen  
E-Mail: [uelzen@von-poll.com](mailto:uelzen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)