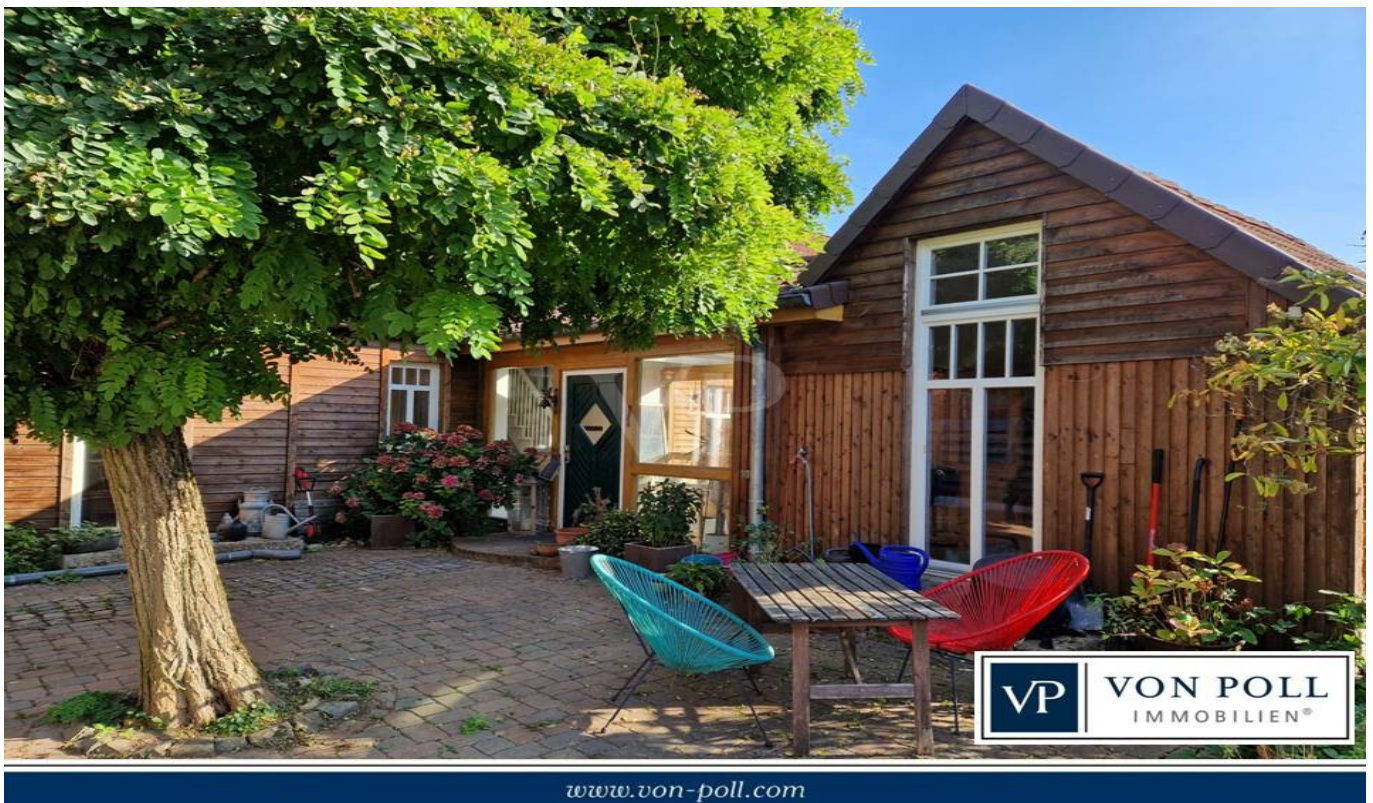


Eldingen / Hohnhorst – Ostkreis

# Ein Zuhause mit Geschichte & Herz

Objektnummer: 25217059



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

KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.700 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25217059 - 29351 Eldingen / Hohnhorst – Ostkreis

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25217059 - 29351 Eldingen / Hohnhorst – Ostkreis

## Auf einen Blick

|              |                            |                            |   |
|--------------|----------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 25217059                   | Kaufpreis                  | 275.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 160 m <sup>2</sup>     | Haus                       | Doppelhaushälfte  |
| Dachform     | Satteldach                 | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 5                          | Modernisierung / Sanierung | 2019  |
| Badezimmer   | 2                          | Bauweise                   | Massiv  |
| Baujahr      | 1890                       | Ausstattung                | Terrasse, Kamin, Einbauküche  |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |                            |   |

Objektnummer: 25217059 - 29351 Eldingen / Hohnhorst – Ostkreis

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                             |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Energieausweis              | BEDARF                      |
| Energieausweis gültig bis  | 11.03.2028 | Endenergiebedarf            | 193.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Befeuерung                 | Fernwärme  | Energie-Effizienzklasse     | F                           |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1890                        |

Objektnummer: 25217059 - 29351 Eldingen / Hohnhorst – Ostkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217059 - 29351 Eldingen / Hohnhorst – Ostkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217059 - 29351 Eldingen / Hohnhorst – Ostkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217059 - 29351 Eldingen / Hohnhorst – Ostkreis

## Die Immobilie





Objektnummer: 25217059 - 29351 Eldingen / Hohnhorst – Ostkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217059 - 29351 Eldingen / Hohnhorst – Ostkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217059 - 29351 Eldingen / Hohnhorst – Ostkreis

## Die Immobilie



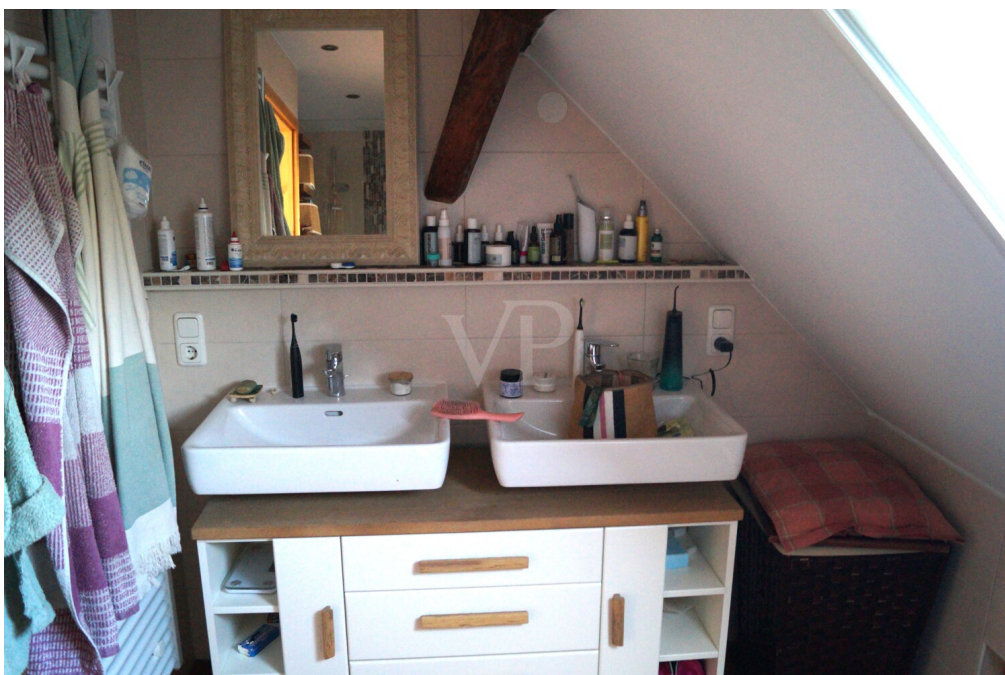
Objektnummer: 25217059 - 29351 Eldingen / Hohnhorst – Ostkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217059 - 29351 Eldingen / Hohnhorst – Ostkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217059 - 29351 Eldingen / Hohnhorst – Ostkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217059 - 29351 Eldingen / Hohnhorst – Ostkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217059 - 29351 Eldingen / Hohnhorst – Ostkreis

## Die Immobilie





Objektnummer: 25217059 - 29351 Eldingen / Hohnhorst – Ostkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217059 - 29351 Eldingen / Hohnhorst – Ostkreis

## Die Immobilie

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

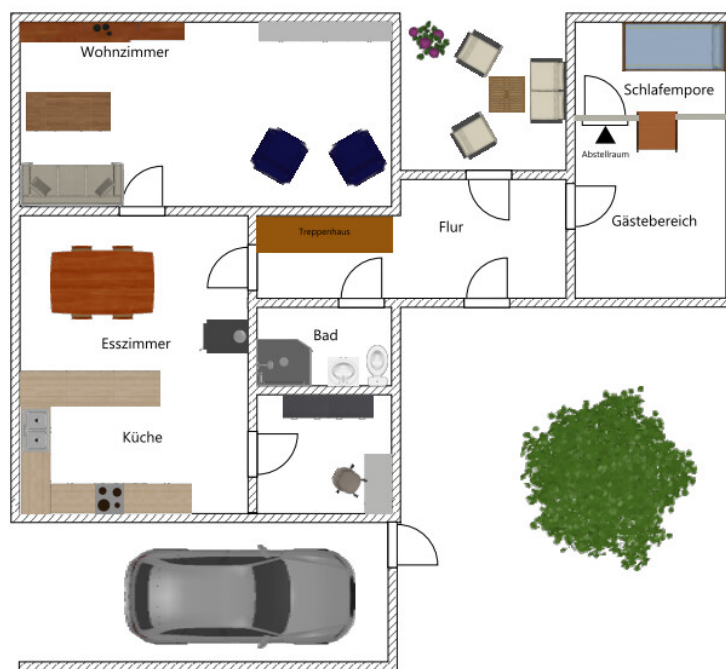
**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

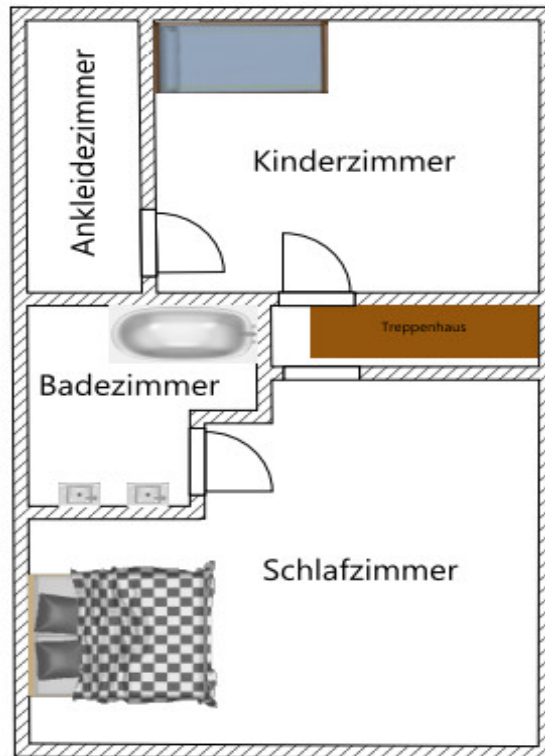
Objektnummer: 25217059 - 29351 Eldingen / Hohnhorst – Ostkreis

## Grundrisse



### Erdgeschoss

Achtung! Unmaßstäbliche Angaben.



Dachgeschoss  
Unmaßstäbliche Angaben!

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25217059 - 29351 Eldingen / Hohnhorst – Ostkreis

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1890 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von rund ca. 1.700 m<sup>2</sup> ein einladendes Zuhause für alle, die das Wohnen im Grünen schätzen und dennoch auf eine Erreichbarkeit von guter Infrastruktur nicht verzichten möchten. Das ehemalige Gesindegebäude eines Resthofs wurde zuletzt im Jahr 2019 umfangreich modernisiert und befindet sich heute in einem sehr guten Zustand. Insbesondere die Verbindung von historischem Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort macht dieses Haus besonders attraktiv.

Über einen freundlich gestalteten Eingangsbereich gelangen Sie in das Hausinnere. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügig geschnittener Wohn- und Essbereich, der durch große Fenster viel Tageslicht erhält. Die angrenzende Küche ist funktional ausgestattet und bietet genügend Raum für gemeinsame Kochabende mit Familie und Freunden. Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene eignet sich ideal als Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich das erste von insgesamt zwei modernen Badezimmern, beide mit zeitgemäßer Sanitärausstattung.

Das Obergeschoss beherbergt zwei weitere Zimmer, die sich dank ihres guten Zuschnitts individuell als Schlaf-, Kinder- oder Hobbyräume nutzen lassen. Ein weiteres Badezimmer ergänzt das Raumangebot. Die gelungene Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsoptionen und schafft für jede Lebenssituation die passenden Voraussetzungen. Besonders angenehm ist die Deckenhöhe, die den Räumen ein großzügiges Ambiente verleiht.

Der Zustand der Immobilie ist durch laufende Pflege und stetige Modernisierungsmaßnahmen wertbeständig erhalten. Beim Ausstattungsniveau wurde auf eine gute Alltagstauglichkeit geachtet und die verwendeten Materialien sorgen für eine solide Grundlage. Technisch befindet sich das Gebäude dank der letzten Modernisierung auf einem aktuellen Stand, sodass größere Investitionen in absehbarer Zeit nicht erforderlich sind.

Das große Grundstück bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – sei es zur Erholung, als Spielwiese für Kinder oder für Hobbygärtner. Der Außenbereich kann nach individuellen Vorstellungen genutzt und weiterentwickelt werden. Alte Gebäudeteile wie Remise oder Nebengebäude unterstreichen den ländlichen Charakter der Immobilie und eröffnen Spielraum für zusätzliche Nutzung, beispielsweise als Werkstatt oder Lager.

Die Lage bietet eine ruhige Umgebung im Grünen, ohne auf die Nähe einschlägiger Versorgungsmöglichkeiten und Bildungs-, Freizeit- sowie Verkehrsanbindungen verzichten zu müssen. Somit eignet sich das Objekt ideal sowohl für Familien als auch für Paare, die auf der Suche nach einem zeitgemäßen Zuhause mit Geschichte sind.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie mit ihrem besonderen Charakter. Gerne stehen wir für weitere Auskünfte oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektnummer: 25217059 - 29351 Eldingen / Hohnhorst – Ostkreis

## Ausstattung und Details

Obstgarten  
Saunahaus

Objektnummer: 25217059 - 29351 Eldingen / Hohnhorst – Ostkreis

## Alles zum Standort

Hohnhorst—Ihr neues Zuhause in historischer Naturidylle

Eingebettet im südlichen Teil der Lüneburger Heide liegt Hohnhorst, ein charmantes Dorf im Naturpark Südheide. Historische Rittergüter mit Herrenhäusern aus dem 18. Jh., eine idyllische Wassermühle, Fachwerkbauten und Natur pur bilden ein einzigartiges Ambiente. Mit unmittelbarer Nähe zu renaturierten Bachläufen wie der Lachte, umgeben von Wiesen, Auenwäldern und Naturschutzgebieten, ist Hohnhorst ein Traum für Naturliebhaber. Gleichzeitig ist die Infrastruktur über die Samtgemeinde Lachendorf und umliegende Gemeinden gewährleistet – ländliche Ruhe trifft auf ausgesprochen historischen Flair.



Objektnummer: 25217059 - 29351 Eldingen / Hohnhorst – Ostkreis

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.3.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 193.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25217059 - 29351 Eldingen / Hohnhorst – Ostkreis

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simon von Collepp

---

Schuhstraße 12, 29221 Celle

Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0

E-Mail: [celle@von-poll.com](mailto:celle@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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