

Eldingen / Metzingen

## Feldrandlage-Im grünen Wohnen!

Objektnummer: 26217036

VP



**KAUFPREIS: 135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 989 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26217036 - 29351 Eldingen / Metzingen**

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

**Objektnummer: 26217036 - 29351 Eldingen / Metzingen**

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 26217036              |
| Wohnfläche   | ca. 80 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach            |
| Zimmer       | 3.5                   |
| Schlafzimmer | 2                     |
| Badezimmer   | 2                     |
| Baujahr      | 1986                  |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz         |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 135.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1995                                                                      |
| Bauweise                   | Holz                                                                      |
| Nutzfläche                 | ca. 40 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 26217036 - 29351 Eldingen / Metzingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 137.57 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 27.07.2036     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1995           |



Objektnummer: 26217036 - 29351 Eldingen / Metzingen

## Die Immobilie



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



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



Objektnummer: 26217036 - 29351 Eldingen / Metzingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26217036 - 29351 Eldingen / Metzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26217036 - 29351 Eldingen / Metzingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26217036 - 29351 Eldingen / Metzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26217036 - 29351 Eldingen / Metzingen

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26217036 - 29351 Eldingen / Metzingen**

# Die Immobilie





Objektnummer: 26217036 - 29351 Eldingen / Metzingen

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26217036 - 29351 Eldingen / Metzingen**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26217036 - 29351 Eldingen / Metzingen

## Grundrisse

### Erdgeschoss



Achtung, unmaßstäbliche Zeichnung!

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: 26217036 - 29351 Eldingen / Metzingen**

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1986 präsentiert sich als interessantes Angebot für Menschen, die das ebenerdige Wohnen und die Nähe zur Natur schätzen. Die Immobilie wurde 1995 durch einen Anbau erweitert und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> sowie einem großzügigen Grundstück von ca. 989 m<sup>2</sup> viel Raum zur Entfaltung. Sie ist ideal geeignet für Singles oder Paare, die Ruhe und naturnahe Lage bevorzugen.

Das Haus befindet sich in Feldrandlage und zeichnet sich durch ein großes, vielseitig nutzbares Grundstück aus. Der gepflegte Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, sei es für Freizeit, Hobbygärtner oder als Rückzugsort nach einem langen Tag. Der Eingangsbereich ist über eine einladende Veranda zugänglich, die mit einem klassischen Geländer versehen ist und zum Verweilen einlädt. Vom Schlafzimmer aus gelangen Sie direkt auf die zweite Terrasse, die eine angenehme Privatsphäre für entspannte Stunden im Freien ermöglicht.

Die Anzahl der Zimmer beträgt 3,5, darunter zwei Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können. Beide Badezimmer erlauben eine komfortable Wohnsituation; das Hauptbad und das Schlafzimmer wurde 1995 erweitert und verfügt über eine Badewanne und ein Bidet, was zusätzlichen Komfort bietet.

Im Kellergeschoss steht Ihnen ein großer Kellerraum zur Verfügung, ideal für Hobby, Vorräte oder als zusätzliche Abstellfläche. Außerdem befindet sich dort ein kleiner Raum mit Heizungsanlage und Waschmaschinenanschluss. Geheizt wird mit einer Zentralheizung, die für angenehme Temperaturen und einen soliden Standard sorgt.

Die Qualität der Ausstattung entspricht einem normalen Niveau, sodass Sie ein funktionales und gepflegtes Zuhause erwartet. Die Modernisierung sowie der Anbau aus dem Jahr 1995 verleihen der Immobilie ein stets gepflegtes Erscheinungsbild. Die Fassade zeigt eine Kombination aus klassischer Holzverschalung und roten Klinkerelementen. Das Holzhaus schafft zusammen mit der Feldrandlage eine Verbindung von traditioneller Bauweise und naturnaher Umgebung.

Praktische Details wie ein befestigter Stellplatz sorgen für zusätzlichen Komfort. Der Stellplatz ist direkt neben dem Haus angelegt und bietet ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug. Auch ein gut zugänglicher Kellereingang ist vorhanden.

Diese Immobilie überzeugt durch ebenerdiges Wohnen, den direkten Zugang ins Grüne und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten des großzügigen Areals. Die Nähe zum Feldrand

**macht sie besonders für Naturliebhaber attraktiv.**

**Hervorzuheben ist die Flexibilität der Nutzung – ob als Rückzugsort für den Alltag, Raum für kreative Projekte oder einfach als Basis für ein entspanntes Leben im Grünen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der besonderen Atmosphäre dieser Immobilie überzeugen und entdecken Sie die zahlreichen Möglichkeiten, die dieses Haus Ihnen bietet.**

**Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**



**Objektnummer: 26217036 - 29351 Eldingen / Metzingen**

## **Ausstattung und Details**

Scan Haus von 1986 welches 1995 mit Schlafzimmer und Bad erweitert worden ist.

Großer Garten

Feldrandlage

Ein großer Kellerraum mit Starkstromanschluß

und ein kleiner Raum mit Heizung und Waschmaschinenanschluß

Holzhütte für Gartengeräte

Kamin

**Objektnummer: 26217036 - 29351 Eldingen / Metzingen**

## Alles zum Standort

Eldingen-Metzingen besticht als idyllischer, ländlicher Ortsteil im Naturpark Südheide durch seine harmonische Verbindung von naturnaher Ruhe und einer familienfreundlichen Gemeinschaft. Die geringe Bevölkerungsdichte und die stabile, altersgemischte Bevölkerung schaffen ein sicheres und vertrauensvolles Umfeld, das nicht nur Familien anspricht, die Wert auf ein behütetes und nachhaltiges Wohnumfeld legen. Die solide Infrastruktur der Samtgemeinde Lachendorf ergänzt das ländliche Flair durch verlässliche regionale Gesundheitsversorgung und ein vielfältiges Schulangebot, während die Nähe zu größeren Städten dennoch eine ausgewogene Balance zwischen ländlicher Idylle und urbaner Erreichbarkeit ermöglicht.

Die unmittelbare Umgebung von Eldingen-Metzingen bietet jungen Familien ein besonders einladendes Lebensumfeld. Die Nähe zu mehreren Kindergärten und Grundschulen, wie dem Regenbogen Kindergarten und der Grundschule Eldingen, die in etwa 25 bis 30 Minuten zu Fuß erreichbar sind, garantiert kurze Wege für den täglichen Bildungsweg der Kinder. Die fußläufig erreichbaren Spielplätze und Sportanlagen, nur wenige Minuten vom Wohnort entfernt, laden zu aktiver Freizeitgestaltung und gemeinschaftlichem Miteinander ein. Für die medizinische Versorgung stehen nahegelegene Hausarztpraxen und Apotheken bereit, die in rund 30 Minuten zu Fuß erreichbar sind und somit schnelle Hilfe im Alltag gewährleisten. Einkaufsmöglichkeiten wie der Hofladen Kastanienhof Metzingen sind bereits in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten frische, regionale Produkte für die ganze Familie und Gästen.

Die verkehrliche Anbindung ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Metzingen, Ort“ in nur 4 Minuten zu Fuß gut gewährleistet, was die Mobilität auch ohne eigenes Auto erleichtert. So profitieren Familien von einer ausgewogenen Kombination aus naturnahem Wohnen, sicherer Infrastruktur und einer lebendigen Gemeinschaft, die Raum für eine behütete und glückliche Kindheit bietet. Eldingen-Metzingen ist somit ein idealer Standort für Menschen, die Wert auf eine vertrauensvolle Umgebung, nachhaltige Lebensqualität und eine harmonische Verbindung von Natur und Gemeinschaft legen.

**Objektnummer: 26217036 - 29351 Eldingen / Metzingen**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistersauszugs, 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: 26217036 - 29351 Eldingen / Metzingen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Simon von Collrepp**

---

**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)**