Bad Bodenteich

# Tolle Erdgeschoss-Eigentumswohnung in Bad Bodenteich

***Objektnummer: 25239218***

**KAUFPREIS:** 189.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 112,34 $m^2$ • **ZIMMER:** 4.5

**Objektnummer: 25239218 - 29389 Bad Bodenteich**


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

**Objektnummer: 25239218 - 29389 Bad Bodenteich**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25239218 |
| Wohnfläche | ca. 112,34 m² |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 4.5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1894 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 189.000 EUR |
| Wohnung | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 17 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 25239218 - 29389 Bad Bodenteich**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 04.07.2029 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 168.20 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 1894 |

**Objektnummer: 25239218 - 29389 Bad Bodenteich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239218 - 29389 Bad Bodenteich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239218 - 29389 Bad Bodenteich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239218 - 29389 Bad Bodenteich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239218 - 29389 Bad Bodenteich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239218 - 29389 Bad Bodenteich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239218 - 29389 Bad Bodenteich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239218 - 29389 Bad Bodenteich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239218 - 29389 Bad Bodenteich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239218 - 29389 Bad Bodenteich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239218 - 29389 Bad Bodenteich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239218 - 29389 Bad Bodenteich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239218 - 29389 Bad Bodenteich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239218 - 29389 Bad Bodenteich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239218 - 29389 Bad Bodenteich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239218 - 29389 Bad Bodenteich**

# Ein erster Eindruck

Diese tolle Erdgeschoss-Eigentumswohung hat eine Größe von ca. 112 m² und eine großzügige Raumaufteilung mit insgesamt 4,5 Zimmern (Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Flur, Küche und beheiztem Wintergarten, Bad und Gäste-WC.
Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet mit Solnhofener Naturstein- und Marmorböden, neues Bad mit Wanne und einer Einbauküche mit Kochinsel. Diese Wohnung ist lichtdurchflutet durch ihre großen Fenster und ideal geeignet für eine Familie.
Ein zum Grundstück bzw. zur Wohnung gehörender und gepflegter Garten lädt zum Verweilen ein und bietet auch genügend Spielfläche für Kinder.
Außerdem umfasst das Sondereigentum einen Kellerraum, sowie einen Abstellraum im massiven Nebengebäude. Gemeinschaftlich von den drei Parteien kann ein Gartenhaus genutzt werden.
Die Betriebskosten der Wohnung mit Grundsteuer und Versicherung belaufen sich ca. auf 1600,- € p.a.
Es besteht die Möglichkeit, das Nebengebäude, das vor kurzem saniert wurde ,zu erwerben. Hier müsste dann die Teilungserklärung geändert werden in Absprache mit den anderen Eigentümern. Der Preis für dieses Gebäude wird seitens der Verkäuferin mit 35.000,- € angesetzt.
Eine Besichtigung der Wohnung ist erst ab 1. Juli möglich, da die Mieter gerade ausziehen.
Deshalb auch keine weiteren Innenbilder.

**Objektnummer: 25239218 - 29389 Bad Bodenteich**

# Ausstattung und Details

Das Haus mit drei Wohneinheiten wurde 1893 in massiver Bauweise errichtet und in den letzten Jahren unter baubiologischen Gesichtspunkten saniert. Dabei wurde viel Wert auf den Erhalt der ursprünglichen Struktur gelegt. so entstand inmitten von Bad Bodenteich ein einzigartiges Kleinod.
Hier entstanden auf drei Ebenen drei außergewöhnliche Wohneinheiten mit viel Charme.
In den letzten Jahren erfolgten aufwendige Sanierungsmaßnahmen an der Außenfassade an dem Dach, den Fenstern, der Elktroinstallation, dem Bad mit Wanne sowie dem Gäste-WC mit Dusche.
Diese Wohnung ist bedingt behindertengerecht.

**Objektnummer: 25239218 - 29389 Bad Bodenteich**

# Alles zum Standort

Diese schöne alte Villa, in der sich die Erdgeschosswohnung befindet, liegt in einem ruhigen Wohngebiet von Bad Bodenteich an einer kleinen Straße ohne viel Durchgangsverkehr. Die Ortsmitte von Bad Bodenteich erreichen sie zu Fuß in nicht mal 5 Minuten, wie auch den Bahnhof, der eine optimale Anbindung nach Uelzen gewährleistet und somit auch eine gute Weiterfahrt nach Hamburg, Hannover und Berlin. In unmitelbarer Nähe erreichen sie das Waldgebiet der Bodenteicher Heide und den Elbeseitenkanal, die zu vielen kleinen und großen Wanderungen oder Spaziergängen einladen.
Vielfältige Sportmöglichkeiten, wie Reitverein, Fußballverein und Tennisverein und Schwimmbad sind ebenfalls schnell zu erreichen.
Der Flecken Bad Bodenteich bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Ärzten, Apotheke, Seeparkklinik, Banken, Bäcker, Kindergarten, Schulen und diversen Einkaufsmöglichkeiten. Auch das Angebot an Gastronomie kann sich hier auch sehen lassen.

**Objektnummer: 25239218 - 29389 Bad Bodenteich**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.7.2029.
Endenergiebedarf beträgt 168.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1894.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**Objektnummer: 25239218 - 29389 Bad Bodenteich**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen
Tel.: +49 581 - 38 96 430 0
E-Mail: uelzen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com