

Uetze / Obershagen - Uetze

# Gediegenes Landhaus mit Fachwerkelementen

Objektnummer: 26352098



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

**KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 529 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze**

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

Objektnummer: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze

## Auf einen Blick

Objektnummer	26352098	Kaufpreis	599.000 EUR
Wohnfläche	ca. 169 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1996	Modernisierung / Sanierung	2022
Stellplatz	2 x Carport	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	110.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.04.2036	Energieeffizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze

## Die Immobilie



Objektnummer: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze

## Die Immobilie



Objektnummer: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze

## Die Immobilie



Objektnummer: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze

## Die Immobilie



Objektnummer: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze

## Die Immobilie



Objektnummer: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze

## Die Immobilie



Objektnummer: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze

## Die Immobilie



Objektnummer: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze

## Die Immobilie



Objektnummer: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze

## Die Immobilie



Objektnummer: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze**

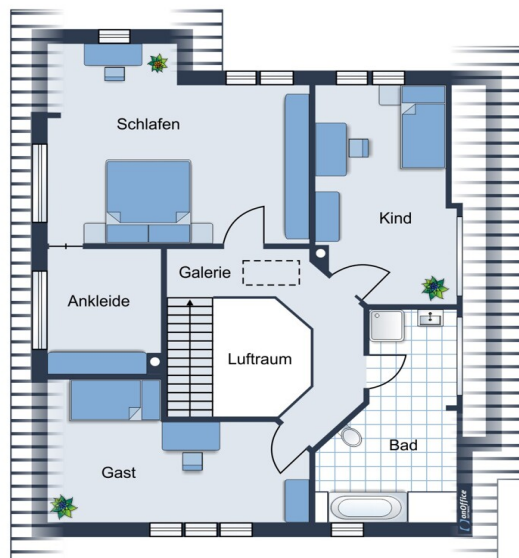
## Die Immobilie



Objektnummer: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze

## Grundrisse





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: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein 1996 in massiver Bauweise auf einem ca. 529 m<sup>2</sup> großen Grundstück fertiggestelltes, gediegenes Landhaus mit vielen Fachwerkelementen, das in dieser Form selten zu finden ist. Die Immobilie befindet sich in Sackgassenlage unweit von Feld- / Wiesen- und Waldgebieten.

Auch im Inneren des Hauses sind viele (Massiv-)Holzbauteile zu finden, die die Einzigartigkeit dieser Immobilie unterstreichen.

Das Gebäude verfügt über 5 Zimmer sowie einen Ankleideraum (im Obergeschoss), Diele, Küche und einen Hauswirtschaftsraum auf insgesamt ca. 169 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Über das großzügige Entreé gelangt man zunächst in die zweigeschossige Diele mit halb umlaufender Galerie und schöner Holzterrasse in das Obergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich die große Diele, ein Gäste-WC mit Dusche, ein Arbeits-/Gästezimmer, der großzügige Wohn-/Essbereich mit Kamin sowie die Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum, der auch über die Diele erreichbar ist. Vom Hauswirtschaftsraum wiederum gelangt man in ein Nebengebäude mit zwei Räumen (ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche) und von dort zum Doppelcarport.

Im Obergeschoss erreicht man über die Galerie Elternschlafzimmer mit angrenzender Ankleide, 2 weitere Schlafräume sowie das Hauptbad und den Zugang zum Dachboden, der weitere Flächen bereithält und Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Der schön angelegte Garten wird im südlichen Teil von einer ca. 1,50 m hohen, sichtsichernden Mauer umfasst.

Insgesamt eine einzigartige Immobilie mit viel Platz, lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!

**Objektnummer: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze**

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum
- offener Kamin mit versenkbarer Scheibe
- Holzbalken-Decken
- Holz-Sprossenfenster 2-fach verglast
- geräumiger Dachboden
- Glasfaser-Anschluss
- Gasheizung aus 2022
- Nebengebäude mit ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Doppel-Carport

**Objektnummer: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze**

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Uetze mit insgesamt ca. 22.000 Einwohnern besteht aus dem Kernort Uetze, sowie weiteren 8 Ortsteilen. Die Gemeinde ist im Nordosten der Region Hannover gelegen und grenzt an den Südrand der Lüneburger Heide.

Die Immobilie befindet sich in Obershagen in unmittelbarer Nähe zu dem nach Uetze größten Ortsteil Hänigsen mit ca. 6.000 Einwohnern. In Hänigsen befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule, Ärzte, Sportvereine und ein Freibad. Eine komplette Infrastruktur befindet sich in der ca. 8 km entfernten ehemaligen Kreisstadt Burgdorf.

Die nächstgelegene Bahnstation befindet sich in ca. 6 km Entfernung in Burgdorf / Otze. Die Fahrtzeit von Otze nach Hannover HBF beträgt ca. 25 Minuten. Die Anschlussstelle Hämelerwald der BAB A2 ist mit dem Auto in ca. 20 Minuten zu erreichen. Hannover erreicht man über die B 3 / BAB 37 in ebenfalls ca. 25 min, Celle über die B 3 in ca. 20 Minuten

**Objektnummer: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze**

## 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 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: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Hannoversche Straße 12A, 30938 Burgwedel

Tel.: +49 5139 - 89 19 068

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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