

Walsrode

# Haus mit viel Potenzial am Dorfrand

Objektnummer: 25205021



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

KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 3.591 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25205021 - 29664 Walsrode

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

Objektnummer: 25205021 - 29664 Walsrode

## Auf einen Blick

|              |            |             |                                                                           |
|--------------|------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25205021   | Kaufpreis   | 280.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 220 m² | Haustyp     | Einfamilienhaus                                                           |
| Dachform     | Satteldach | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 9          |             |                                                                           |
| Schlafzimmer | 6          |             |                                                                           |
| Badezimmer   | 2          |             |                                                                           |
| Baujahr      | 1951       | Bauweise    | Massiv                                                                    |
|              |            | Ausstattung | Kamin, Einbauküche                                                        |

Objektnummer: 25205021 - 29664 Walsrode

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 228.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.08.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1956           |

Objektnummer: 25205021 - 29664 Walsrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205021 - 29664 Walsrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205021 - 29664 Walsrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205021 - 29664 Walsrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205021 - 29664 Walsrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205021 - 29664 Walsrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205021 - 29664 Walsrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205021 - 29664 Walsrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205021 - 29664 Walsrode

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
FinanzierungsLösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen

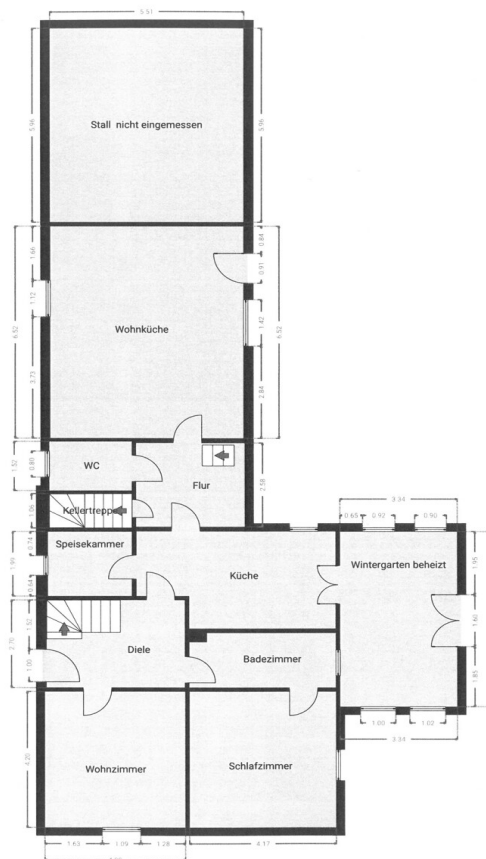


Objektnummer: 25205021 - 29664 Walsrode

## Grundrisse

▼ Erdgeschoss

RÄUME: 12

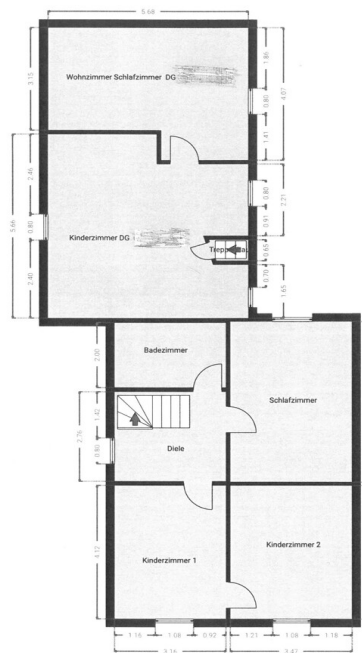


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen

0 1 2 3 4 5m  
1:104  
Page 1/12

## ▼ DG über dem Hauptgebäude

RÄUME: 8



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen

0 1 2 3 4 5m  
1:104  
Page 8/12

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: 25205021 - 29664 Walsrode

## Ein erster Eindruck

Hier liegt ein Haus mit großem Garten am idyllischen Ortsrand eines kleinen Dorfes und bietet viel Potenzial für Ihr persönliches Zuhause.

Das Gebäude besticht durch eine teilweise offene Raumstruktur. Im Mittelpunkt steht die offene Küche, der ideale Ort zum gemeinschaftlichen Kochen und Beisammensein mit der Familie. Der helle und gemütliche Wintergarten, eignet sich perfekt für besinnliche Stunden und entspannte Momente mit Blick auf den weitläufigen Garten. Der Garten selbst ist großzügig bemessen und eignet sich hervorragend zur Selbstversorgung: hier finden Obst- und Gemüsegarten, Kräuterbeete und ausreichend Stellfläche für eine kleine Hobby-Vielfalt Platz.

Der bauliche Zustand des Hauses erfordert teilweise Sanierungsarbeiten, doch das Haus bietet enormes Potenzial sich ganz nach Ihren Wünschen zu entwickeln. Ein besonderer Vorteil ist der frühere Stallanbau, der als Ausbaureserve genutzt werden kann. Hier lassen sich zusätzliche Zimmer, eine großzügige Garage oder eine Werkstatt realisieren – ganz nach Bedarf.

Lage und Umgebung: Das Haus liegt am Rand des Dorfes in einer ruhigen sowie naturnahen Umgebung. Die Lage ermöglicht eine angenehme, familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Zusammenfassung: Ein Haus mit großem Garten, idealer Selbstversorgerfläche, offenem Küchen- und Wohnbereich, einem Wintergarten mit schönem Ausblick und Ausbaupotenzial durch den zusätzlichen Stallanbau. Perfekt für Familien oder Paare, die Raum für Entfaltung suchen und dabei die Vorzüge eines ruhigen Landlebens genießen möchten.

Gern geben wir auf Anfrage weitere Details und vereinbaren auch gern einen Besichtigungstermin mit Ihnen

Objektnummer: 25205021 - 29664 Walsrode

## Ausstattung und Details

- massive Bauweise
- massive Nebengebäude
- Dacheindeckung mit roten Ziegeln
- Holztreppe in das Dachgeschoss
- Fußböden: - Teppich
- Laminat
- Fliesen
- Kaminofen im offenen Wohn- Essbereich
- Wintergarten

Objektnummer: 25205021 - 29664 Walsrode

## Alles zum Standort

Sieverdingen ist mit rund 120 Einwohnern die kleinste Ortschaft der Stadt Walsrode. Die Ortschaft wurde erstmals im Jahr 1316 urkundlich erwähnt, zunächst unter dem Namen „Synerddincghe“, später als „Sievern“. Die Einwohner bezeichnen ihren Ort heute auf Plattdeutsch noch immer als „Sievern“.

Der landwirtschaftlich geprägte Ort liegt etwa 10 Kilometer von Walsrode entfernt in der leicht hügeligen Geestlandschaft. Er ist von Acker- und Grünlandflächen umgeben und eingebettet zwischen den beiden großen Waldlandschaften Stellichter Sunder und Lohheide. Die schöne Lage und die erhaltene Dorfstruktur tragen zum Charme des kleinen Dorfes bei.

Der Sieverdinger Kirchweg führt direkt von Walsrode nach Sieverdingen. Auf diesem landschaftlich schönen Weg kann man den Ort Sieverdingen zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen.

Walsrode ist ein staatlich anerkannter Naherholungsort mit ca. 24.500 Einwohnern in der Vogelpark-Region im Landkreis Heidekreis in Niedersachsen. Walsrode liegt verkehrsmäßig günstig, direkt an der BAB A 27 und einer Anschlußstelle an die BAB A 7, ca. 85 km von Hamburg und 55 km von Hannover entfernt im süd-östlichen Bereich des Landkreises Heidekreis.

Der nächstgelegene Flughafen befindet sich in Hannover-Langenhagen, ca. 30 Autominuten von Walsrode entfernt.

Walsrode verfügt über drei Grundschulen in der Kernstadt und jeweils eine Grundschule in den Ortsteilen Bomlitz, Benefeld, Düshorn und Kirchboitzen, zwei Oberschulen und ein Gymnasium sowie drei Förderschulen und Musikschulen.

Die gute Infrastruktur bietet Ihnen ein breit gefächertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, diverse Fachgeschäfte, Ärzte, Banken und Restaurants.

Objektnummer: 25205021 - 29664 Walsrode

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 228.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25205021 - 29664 Walsrode

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Schmidt

---

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen

Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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