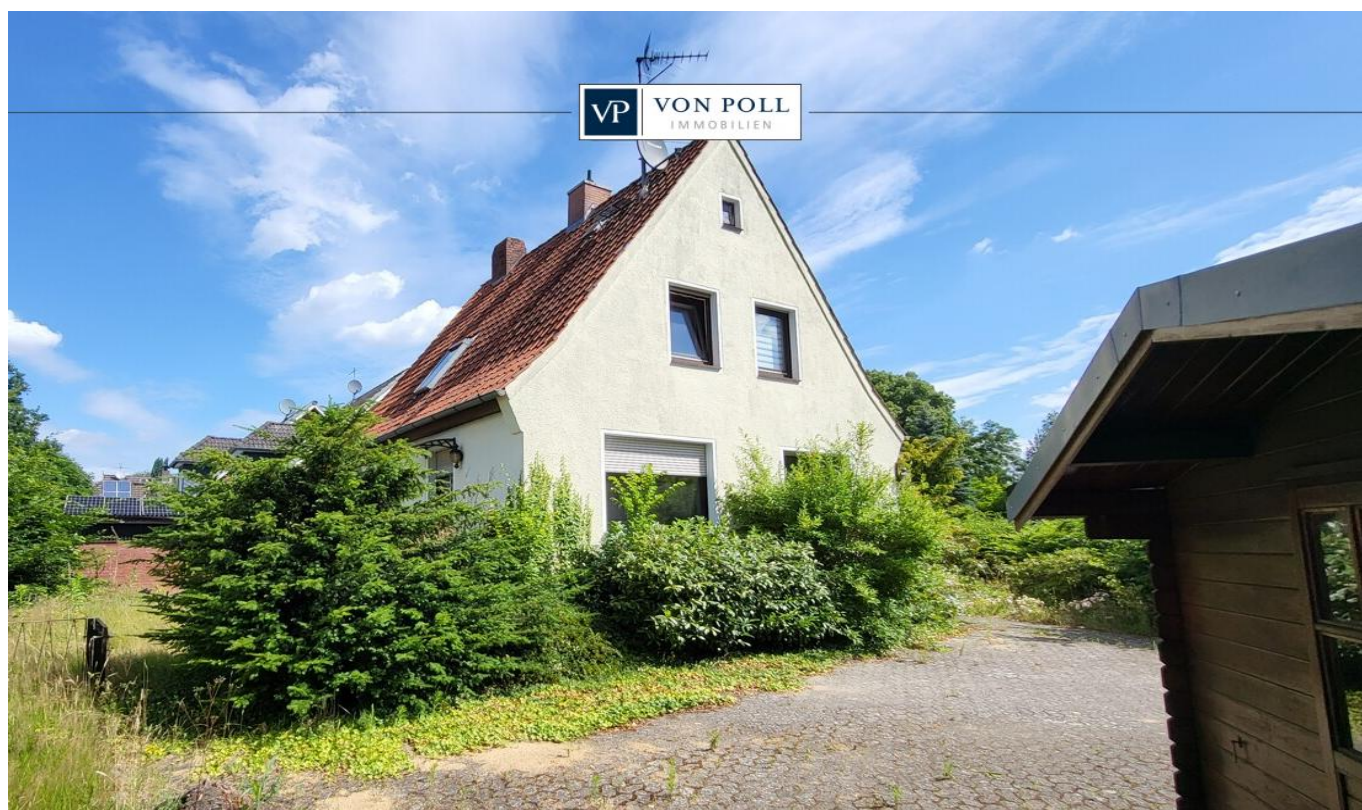


Wietzendorf

Einfamilienhaus mit sanierungsbedürftigem Charme

Objektnummer: 26205033



KAUFPREIS: 85.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 400 m²

Objektnummer: 26205033 - 29649 Wietzendorf

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

Objektnummer: 26205033 - 29649 Wietzendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26205033
Wohnfläche	ca. 84 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1957

Kaufpreis	85.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m ²
Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 26205033 - 29649 Wietzendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	284.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.08.2029	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 26205033 - 29649 Wietzendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26205033 - 29649 Wietzendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26205033 - 29649 Wietzendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26205033 - 29649 Wietzendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26205033 - 29649 Wietzendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26205033 - 29649 Wietzendorf

Die Immobilie



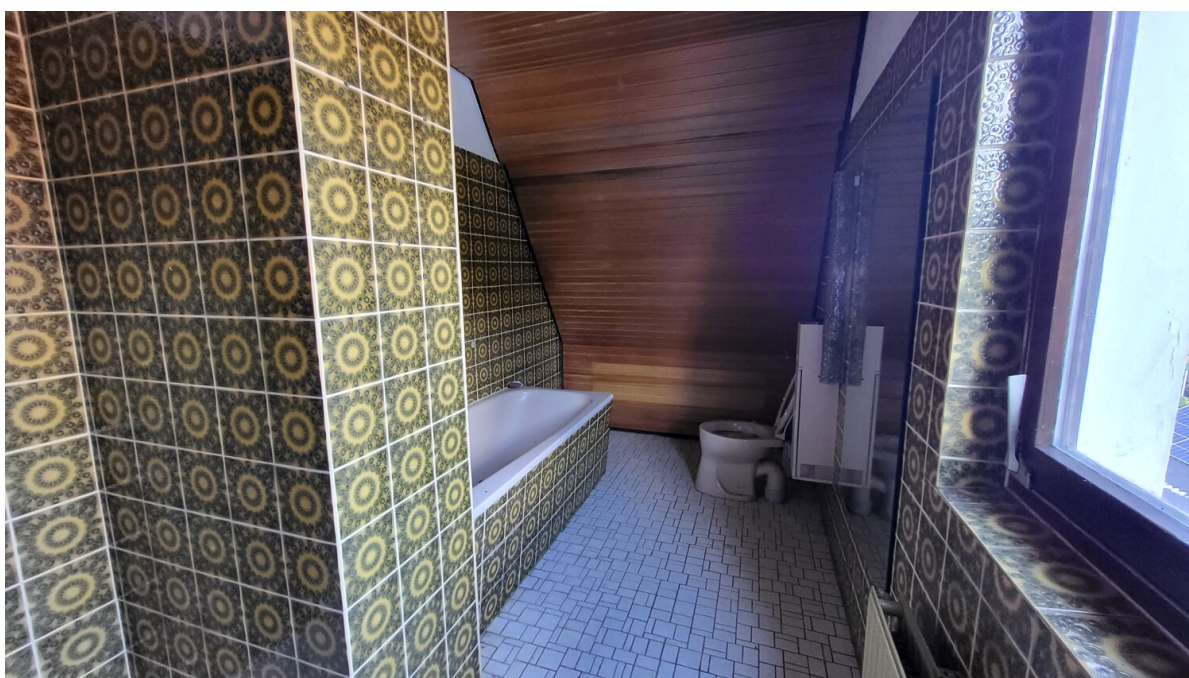
Objektnummer: 26205033 - 29649 Wietzendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26205033 - 29649 Wietzendorf

Die Immobilie

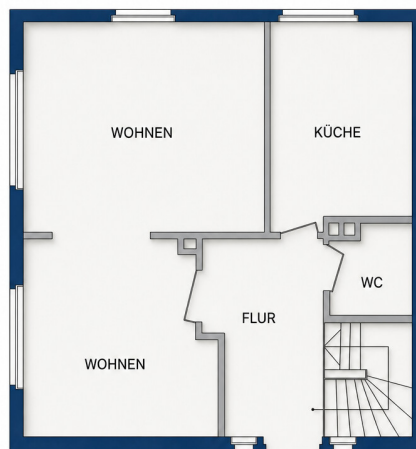


Objektnummer: 26205033 - 29649 Wietzendorf

Die Immobilie



© Copyrighted Content - geschützt für den Vertrieb
Alle Rechte vorbehalten. Alle weiteren Rechte vorbehalten.



Objektnummer: 26205033 - 29649 Wietzendorf

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



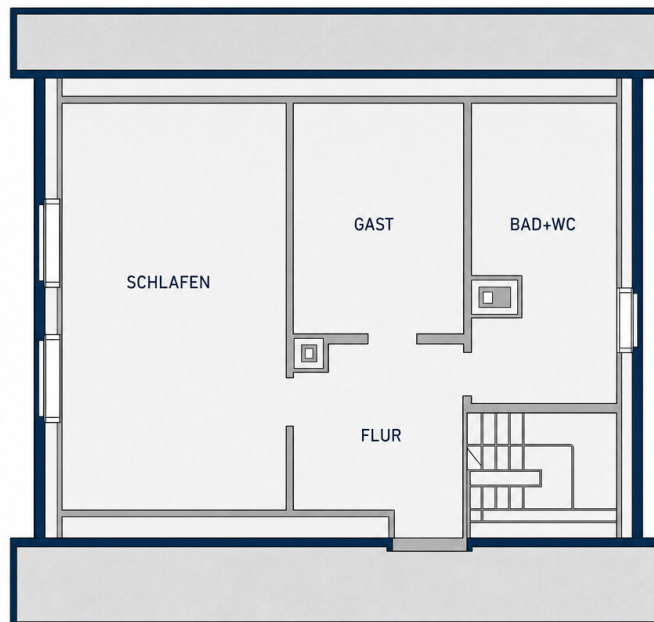
Finanzierung
berechnen



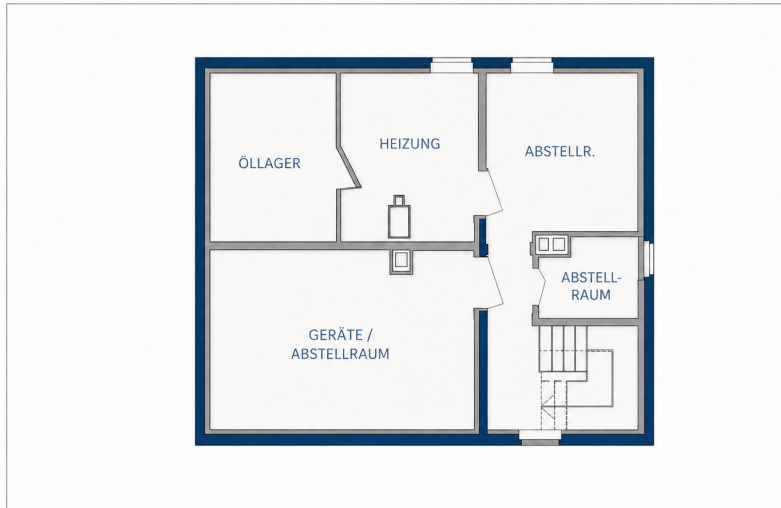
Objektnummer: 26205033 - 29649 Wietzendorf

Grundrisse

↳ genereller Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung,
keine maßstabgetreue oder verbindliche Planungsskizze



VP generierter Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung
keine maßstabgetreue oder verbindliche Planunterlage



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: 26205033 - 29649 Wietzendorf

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 84 m² bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten auf einem Grundstück von etwa 400 m². Errichtet im Jahr 1957, verfügt das Haus über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Im Dachgeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Tageslichtfenster und auffälliger Fliesenoptik. Allerdings ist in der Küche Schimmelbefall vorhanden. Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, was handwerklich versierten Käufern oder Investoren die Chance gibt, ihre Wohnideen zu verwirklichen.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt der eingewachsene Vorgarten mit verschiedenen Sträuchern einen solidem Eindruck. Ein gepflasterter Weg führt zum Hauseingang, der von einer Treppe mit gemauertem Sockel und einer kleinen Überdachung flankiert wird. Die Fassade ist mit charakteristischem Rauputz versehen und wird von einem Satteldach mit naturroten, gebrannten Hohlpfannen abgeschlossen.

Im Inneren betritt man einen Flur mit holzverkleideter Decke. Die Raumaufteilung ermöglicht einen flexiblen Zugang zu den weiteren Bereichen. Das Erdgeschoss bietet einen hellen Wohnbereich mit zwei Fenstern, einem breiten Durchgang zu einem weiteren Raum und Blick in den Garten, wobei eine Terrassentür den Zugang erleichtert. Holzelemente an Wand und Decke unterstreichen den ursprünglichen Charakter des Hauses. Die Wohnräume sind mit freigelegten Holzdielenböden ausgestattet.

Die Ausstattung umfasst Holzfenster, die dem Gebäude einen zeittypischen Charme verleihen. Das Badezimmer im Dachgeschoss ist mit Vintage-Fliesen, Badewanne, Waschtisch und WC ausgestattet. Ein weiteres, kleineres Bad im Erdgeschoss muss ebenfalls renoviert werden.

Die zwei Schlafzimmer im Dachgeschoss bestechen durch ihre ruhige Atmosphäre, schräge Decken und große Fenster, die viel Licht hereinlassen. Der eingewachsene Garten mit Büschen und Sträuchern bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Lage ermöglicht ruhiges Wohnen in zentraler, gewachsener Umgebung mit Nachbarschaftscharakter. Dieses Einfamilienhaus bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung, ideal für Paare oder kleine Familien. Ein Besichtigungstermin lohnt sich, um die Möglichkeiten dieses Wohnhauses persönlich kennenzulernen.

Objektnummer: 26205033 - 29649 Wietzendorf

Ausstattung und Details

Dacheindeckung:

- naturrote, gebrannte Hohlpfannen

Außenwände:

- Hohlmauerwerk aus Gitterziegel mit Kalksandsteinhintermauerung

Putzart:

- doppelagiger Kalkzementputz

Erdgeschossdecke:

- Holzbalkendecke

Innenwände:

- 1/2 Stein stark aus Kalksandsteinen mit Mauerlatte

Innentreppe:

- 1/2 gewendelte Buchenholztreppe

Fenster:

- Holzfenster

Objektnummer: 26205033 - 29649 Wietzendorf

Alles zum Standort

Wietzendorf ist eine Gemeinde im Landkreis Heidekreis, staatlich anerkannter Erholungsort in der Lüneburger Heide und liegt im Land Niedersachsen. Wietzendorf zählt ca. 4.400 Einwohner. Es gibt eine Kinderkrippe, drei Kindergärten, Grund- und Oberschule mit Mensa, umfangreiche Sportanlagen, ein Alten-Pflegeheim, Polizeistation, Allgemeinmedizinische Praxis, Zahnarzt, Apotheke sowie gut sortierte Discounter. Das Handwerk im Ort sorgt für angemessene Grundversorgung.

Wietzendorf liegt in der Mitte des „Städte-Dreiecks“ Hamburg, Hannover, Bremen an der Bundesautobahn 7 auf Höhe der Anschlussstellen Soltau-Süd und Soltau-Ost. Direkt an der Autobahnabfahrt Soltau-Süd befindet sich das gemeindeeigene Industriegebiet Lührsbockel. Die Gemeinde Wietzendorf befindet sich in der Nähe der Städte Soltau (ca. 14 km), Munster (ca. 18 km) und Celle (ca. 38 km), In Wietzendorf gibt es eine öffentliche Busverbindung.

Objektnummer: 26205033 - 29649 Wietzendorf

Sonstige Angaben

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: 26205033 - 29649 Wietzendorf

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com