

Ebstorf

Einfamilienhaus mit vielen Möglichkeiten in ruhiger und dennoch zentraler Lage

Objektnummer: 23238206



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 268.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 761 m²

Objektnummer: 23238206 - 29574 Ebstorf

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

Objektnummer: 23238206 - 29574 Ebstorf

Auf einen Blick

Objektnummer	23238206
Wohnfläche	ca. 160 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	268.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23238206 - 29574 Ebstorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	172.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.03.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23238206 - 29574 Ebstorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23238206 - 29574 Ebstorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23238206 - 29574 Ebstorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23238206 - 29574 Ebstorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23238206 - 29574 Ebstorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23238206 - 29574 Ebstorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23238206 - 29574 Ebstorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23238206 - 29574 Ebstorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23238206 - 29574 Ebstorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23238206 - 29574 Ebstorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23238206 - 29574 Ebstorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23238206 - 29574 Ebstorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23238206 - 29574 Ebstorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23238206 - 29574 Ebstorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23238206 - 29574 Ebstorf

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus liegt in einer verkehrsberuhigten Straße mit einem bezaubernden Grundstück mit einer Größe von 761 m². Der pflegeleichte Gartenbereich, das Gartenhäuschen und die großzügig angelegte Terrasse laden zur Erholung und Entspannung ein. Das Haus ist in einem gepflegten Zustand. Vom Eingangsbereich gelangt man rechts in das Arbeitszimmer, geradeaus in das Wohn- & Esszimmer und angrenzend des Treppenbereichs in das Gäste-Bad mit ebenerdiger Dusche. Von dem Wohnzimmer aus gelangt man auf die Terrasse. Im Dachgeschoss befinden sich, zu dem Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer und das Vollbad mit Badewanne. Im Keller befindet sich der Hauswirtschaftsraum und der Heizungsraum. Die Öl-Zentralheizung wurde im Jahre 2020 erneuert. Zwei weitere Räume stehen noch zu einer vielfältigen Nutzung, z.B. als Hobbyraum, Büro, etc., zur Verfügung. Von der Substanz her ist das Haus in einem guten Zustand, der Keller ist trocken. Es muss einzig an den modernen Lebensstandard der heutigen Zeit angepasst werden. 2001 wurden allumfassend die Fenster erneuert. Zudem ist jedes Fenster mit Rollläden ausgestattet, welche zum Teil schon elektrisch bedienbar sind. In der massiv errichteten Garage findet ein PKW Platz.

Objektnummer: 23238206 - 29574 Ebstorf

Alles zum Standort

Ebstorf ist ein staatlich anerkannter Luftkurort südlich der Stadt Lüneburg. Die Hansestadt erreichen Sie mit dem Auto in ca. 20 Minuten. Eine gute Infrastruktur sowie ein hoher Freizeitwert zeichnen den Standort aus. Sowohl von Uelzen als auch von Lüneburg ist Hamburg gut zu erreichen. Ebstorf ist eingebettet in wunderschöne Wälder, die zu ausgiebigen Wanderungen, Ausritten sowie Radtouren einladen. Ihre Kinder finden bis zur Realschule alle Schulformen. Die Innenstadt von Ebstorf lädt mit Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sowie einem Hallen- und Freibad zu verschiedenen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten ein. Die nur ca. 10 km entfernte Kreisstadt Uelzen bietet darüber hinaus dann alle Möglichkeiten des kulturellen und wirtschaftlichen Lebens. Eine gute Verkehrsanbindung nach Hamburg und Hannover bilden hier mit der Möglichkeit des naturnahen Wohnens eine gelungene Symbiose.

Objektnummer: 23238206 - 29574 Ebstorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 172.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 23238206 - 29574 Ebstorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

Veerßer Straße 26 Uelzen
E-Mail: uelzen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com