Wrestedt

Haus für die große Familie

Objektnummer: 24238222

KAUFPREIS: 350.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 300 m² • **ZIMMER:** 12 • **GRUNDSTÜCK:** 875 m²

Objektnummer: 24238222 - 29559 Wrestedt

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

Objektnummer: 24238222 - 29559 Wrestedt

Auf einen Blick

Objektnummer	24238222
Wohnfläche	ca. 300 m²
Zimmer	12
Baujahr	1905

Kaufpreis	350.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24238222 - 29559 Wrestedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.08.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	188.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 24238222 - 29559 Wrestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 24238222 - 29559 Wrestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 24238222 - 29559 Wrestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 24238222 - 29559 Wrestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 24238222 - 29559 Wrestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 24238222 - 29559 Wrestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 24238222 - 29559 Wrestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 24238222 - 29559 Wrestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 24238222 - 29559 Wrestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 24238222 - 29559 Wrestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 24238222 - 29559 Wrestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 24238222 - 29559 Wrestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 24238222 - 29559 Wrestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 24238222 - 29559 Wrestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 24238222 - 29559 Wrestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 24238222 - 29559 Wrestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 24238222 - 29559 Wrestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 24238222 - 29559 Wrestedt

Ein erster Eindruck

Durch den mit Rosen umrangten Eingang betritt man das Haus. Links und rechts von dem Eingangsbereich befinden sich das Wohnzimmer und ein Schlafzimmer mit Bad. Dieser Bereich zum Beispiel könnte eine eigene kleine Wohneinheit oder ein Büro oder eine kleine Praxis sein (Einau einer Küchenzeile ist möglich).
Weiter gelangt man in das wirklich große offene Wohnzimmer mit Zugang zur Wohnküche und dem Dachgeschoss. Von der Wohnküche aus betritt man die große Terrasse mit Blick auf den begrünten Innenhof. Hier ist man geschützt vor Einblicken und kann die Ruhe genießen.
Die Wohnküche ist ein Traum, offen gestaltet mit Kochinsel und großem Essplatz und allen technischen Raffinessen, wie Ceranfeld mit 5 Feldern, Gasfeld und Tepanyakiplatte, sowie Mikrowelle, Kühl- und Gefrierkombination und Backofen. Die Arbeitsplatten sind aus Granit. Hier macht es Spaß zu kochen und seine Gäste zu bewirten. Angrenzend an die Küche gibt es eine kleine Speisekammer bzw. einen Vorratsraum. Von der Küche aus gelangt man in die Einliegerwohnung, die aber einer separaten Eingang hat. Diese Wohnung hat einen schönen Eingangsbereich, einen großen Wohnraum mit integrierter Küchenzeile(Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Ceranfeld mit 4 Platten, Backofen) und ein Schlafzimmer. Die Vorbereitung für den Einbau eines Badezimmers in den dazugehörigen Nebenräumen ist vorhanden. Dieser Bereich würde sich auch sehr gut als Büro anbieten.
Im Dachgeschoss der Hauptwohnung befindet sich ein Schlafzimmer mit angrenzendem Bad, wo derzeit die Sonnenbank untergebracht ist und ein Wohnzimmer, das derzeit auch als kleiner Yogaraum genutzt wird. Das Highlight dieser Etage ist aber der geschmackvoll gestaltete riesige Wellnessbereich mit Sauna, freistehender Badewanne (Whirlpool) und Relaxflächen mit TV.
Hier kann man sich nach einem anstregenden Tag erholen.
Als Nebengebäude befindet sich im hinteren Bereich des Grundstücks eine große massive Scheune, die zur Zeit als Lagerfläche und Werkstatt genutzt wird. Hier haben auch größere Fahrzeuge wie Wohnmobil oder Boot Platz, man kann schrauben und schleifen und seinem Hobby nachgehen oder auch eine Nutzungsänderung beantragen. Einige Nebenräume dienen als Werkstatt und Gartenraum . In der Scheune liegen die Anschlüsse für Wasser, Strom und Heizung.
Die Scheune ist über den Innenhof zu erreichen mit Zufahrt neben dem Wohnhaus. Vor dem Eingangstor zum Innenhof befindet sich ein PKW-Stellplatz.
Auf dem Grundstück ist ein 40 m tiefer Brunnen für Gartenwasser vorhanden.
Das Haus hat einen kleinen Keller, in dem die Heizungsanlage untergebracht ist. Dieser ist durch eine Bodenklappe vom Hauswirtschaftsraum aus erreichbar. In dem

Hauswirtschaftsraum befinden sich Trockner und Waschmaschine.

Objektnummer: 24238222 - 29559 Wrestedt

Ausstattung und Details

Glasfaseranschluss vorhanden
- 1998 Umbau und Erweiterung der Wohnfläche
- 1998 Einbau neuer Fenster
- 1998 Einbau neuer Heizkörper, in den letzten Jahren 10 ersetzt und Vorbereitung für den Einbau einer Wärmepumpe getroffen
- 1998 Isolierung erstellt, neue Elektrik
- 2010 neue Veluxfenster im DG
- 2017 Einbau der Küche
- 2017 Wasserleitungen und Rohre erneuert
- 2017 neue Fliesenböden
- 2023 Einbau einer neuen Gasheizung

Kaminanschlüsse möglich aber noch nicht vorhanden. Es sind 3 Schornsteine mit insegesamt 5 Zügen vorhanden.
Es wurden Vorbereitungen geschaffen zur Installation einer Solaranlage.
Die Deckenhöhen sind dem Altbau entsprechend im EG 2,80 m - 2,90 m, im OG 2,60 m und im anbau 2,35 - 2,40 m. Die Türhöhen betragen 1,98 m.

Objektnummer: 24238222 - 29559 Wrestedt

Alles zum Standort

Das Haus liegt in einer kleinen Ortschaft die zur Samtgemeinde Wrestedt gehört im südwestlichen Teil des Landkreises Uelzen in guter Verkehrslage mit Anbindung nach Uelzen. Kindergarten, Grundschule , Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in Wrestedt ausreichend vorhanden. Weiterführende Schulen und der bekannte Hundertwasserbahnhof in Uelzen, mit guten Verbindungen nach Hamburg und Hannover.

Objektnummer: 24238222 - 29559 Wrestedt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 188.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
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 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: 24238222 - 29559 Wrestedt

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