

Jelmstorf

Ihr neues Leben im historischen Fachwerkhaus

Objektnummer: 26238213



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 1.458 m²

Objektnummer: 26238213 - 29585 Jelmstorf

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

Objektnummer: 26238213 - 29585 Jelmstorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26238213	Kaufpreis	230.000 EUR
Wohnfläche	ca. 198 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6.5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1835	Modernisierung / Sanierung	2014
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage	Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26238213 - 29585 Jelmstorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergieverbrauch	107.02 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	13.07.2032	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1835

Objektnummer: 26238213 - 29585 Jelmstorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26238213 - 29585 Jelmstorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26238213 - 29585 Jelmstorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26238213 - 29585 Jelmstorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26238213 - 29585 Jelmstorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26238213 - 29585 Jelmstorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26238213 - 29585 Jelmstorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26238213 - 29585 Jelmstorf

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

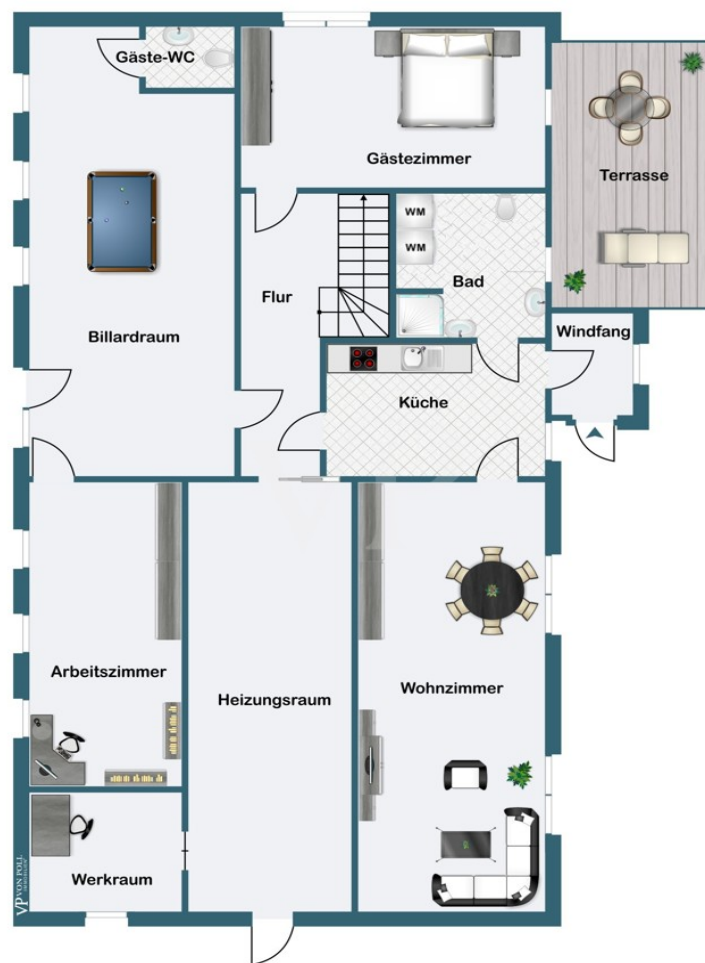


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

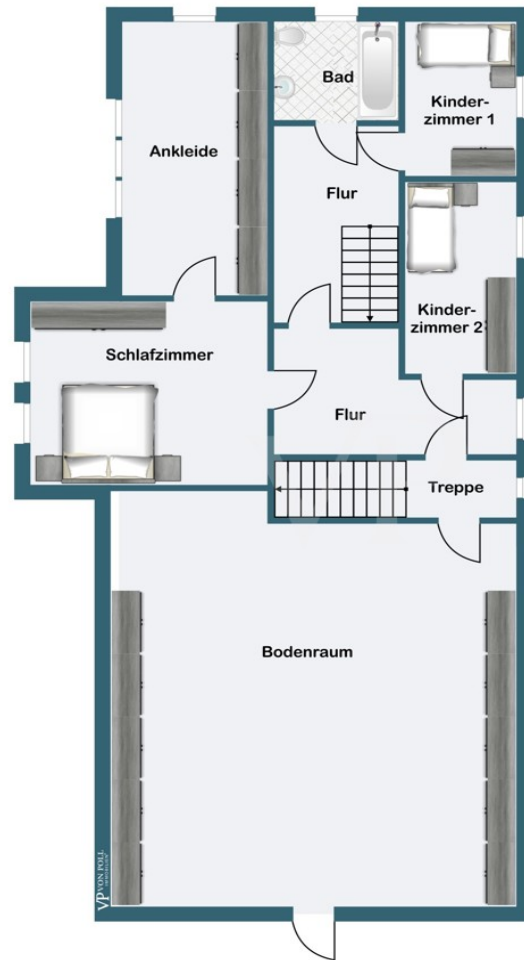
www.von-poll.com

Objektnummer: 26238213 - 29585 Jelmstorf

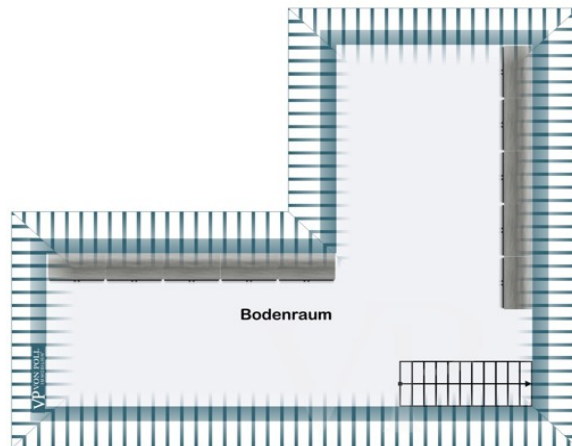
Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 26238213 - 29585 Jelmstorf

Ein erster Eindruck

Dieses historische Fachwerkhaus steht auf einem ca. 1.460 m² großen Grundstück. Mit einer derzeitigen Wohnfläche von ca. 198 m² stehen hier vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Darüber hinaus bestehen weitere Ausbaupotenziale, wie z.B. ein Teil des Obergeschosses sowie das Dachgeschoss.

Das große Einfamilienhaus, welches auch als Zweifamilienhaus genutzt werden kann, wurde 1835 erbaut und im Laufe der Zeit instand gehalten. Mit Anbauten wurden Erweiterungen vorgenommen. In den letzten Jahren wurde das Gebäude gezielt modernisiert, restauriert und saniert, wobei das hervorragende Raumklima der Lehmwände erhalten blieb. Durch die strukturierten Modernisierungsmaßnahmen ergibt sich ein sehr hoher Autarkiegrad bei sehr geringen Nebenkosten. Die Heizungsanlage ist ein Holzvergaser und das Brauchwasser wird zusätzlich über eine Solaranlage erwärmt.

Im Erdgeschoss befinden sich der großzügige Eingangsbereich, das Gäste-WC, das Arbeitszimmer, der Flur, das Gästezimmer, die Tenne (Heizungsraum), die Küche, das Wohn- und Esszimmer und das ebenerdige Duschbad. Der Weinkeller ist über einen Zugang unter der Holzterrasse zum Obergeschoss zu erreichen. Durch einen Windfang gelangt man direkt in den Garten.

Im Obergeschoss erwarten die neuen Eigentümer das neu sanierte Wannenbad, zwei Kinderzimmer, das sehr geräumige Schlafzimmer, ein großes Ankleidezimmer und der bereits erwähnte Teil des Obergeschosses, der nach Belieben ausgebaut werden kann.

Hier befindet sich auch die Treppe zum Dachboden, der ebenfalls nach eigenen Vorstellungen zum Leben erweckt werden kann. Insgesamt bietet das Haus viel

Platz und Raum für eigene Ideen.

Der große Garten hinter dem Haupthaus lädt mit 2 Teichen und einem geräumigen Unterstand zu gemütlichen Sommerabenden ein.

Ob ein Mehrgenerationenprojekt im Familienkreis oder der Ausbau einer Einliegerwohnung zur Vermietung - den eigenen Ideen sind kaum Grenzen gesetzt.

Fordern Sie das Exposé an, überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26238213 - 29585 Jelmstorf

Ausstattung und Details

- historisches Fachwerkhaus (1835)
- Ausbau der Dachgaube (1964)
- Instandsetzung der westlichen Außenwand und Neubau eines Windfangs (1967)
- Garage (1973)
- Unterstand (2002)
- Treppe renoviert (2014)
- neue Bodenbeläge in allen Zimmern (2014)
- hochwertige Natursteinböden in Flur und Küche (ursprünglich)
- neue Bäder (2014)
- größtenteils neue Fenster (2014), Schlafzimmer OG - Fenster mit Schallschutzverglasung
- Heizungsanlage (Holzvergaser) 2014 komplett neu - mit reichlich Holzvorrat (für min. zwei Jahre)
- Strom- und Wasserleitungen (2014/2015)
- Solaranlage für Brauchwasser - Waschmaschinen & Spülmaschine (2014)
- Fachwerk restauriert (2014/2015)
- Brunnenbohrungsinstandsetzung (2020)
- zwei Teiche im Gartenbereich
- Ausbaupotenziale in Ober- und Dachgeschoss
- weitere Kapazitäten für Bauvorhaben (nach Absprache mit den zuständigen Ämtern)

Objektnummer: 26238213 - 29585 Jelmstorf

Alles zum Standort

Die Gemeinde Jelmstorf befindet sich im Landkreis Uelzen und gehört zur Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf. Die Lage vereint eine angenehme Wohnqualität mit einer guten verkehrlichen Anbindung: Die Bundesstraße B4 verläuft direkt durch den Ort und ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Zentren.

Die durch den Ort fließende Ilmenau sowie die Nähe zur Lüneburger Heide bieten zugleich einen attraktiven Ausgleich im Grünen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Vor Ort sind bereits wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden, darunter Einkaufsmöglichkeiten und eine Tankstelle. Ergänzt wird das Angebot durch ein aktives Vereinsleben sowie regionale Versorgungsstrukturen.

Die nur wenige Kilometer entfernten Orte Bad Bevensen (ca. 6 km) und Bienenbüttel (ca. 5 km) bieten eine sehr gute Infrastruktur mit Supermärkten, gastronomischen Angeboten, Ärzten, Apotheken sowie Banken und weiteren Dienstleistungen.

Familien profitieren von einem breit gefächerten Bildungsangebot mit Kindergärten und Schulen im näheren Umkreis.

Durch die Bahnhöfe in Bad Bevensen und Bienenbüttel mit Anbindung an den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) sowie die direkte Verbindung über die B4 ist auch die Hansestadt Lüneburg schnell erreichbar. Von dort besteht Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz in Richtung Hamburg.

Objektnummer: 26238213 - 29585 Jelmstorf

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 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: 26238213 - 29585 Jelmstorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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