

Hermannsburg

## Family idyll in the countryside – detached house with granny flat

Property ID: 25217024-2



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

PURCHASE PRICE: 198.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 166 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 812 m<sup>2</sup>

Property ID: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## At a glance

|                      |             |                       |                                                                           |
|----------------------|-------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25217024-2  | Purchase Price        | 198.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 166 m²  | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof |                       |                                                                           |
| Rooms                | 6           |                       |                                                                           |
| Bedrooms             | 4           |                       |                                                                           |
| Bathrooms            | 3           | Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Year of construction | 1974        | Construction method   | Solid                                                                     |
| Type of parking      | 1 x Garage  |                       |                                                                           |

Property ID: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## Energy Data

|                                |                   |                                                      |                           |
|--------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating   | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Light natural gas | Final Energy Demand                                  | 342.70 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 13.04.2035        | Energy efficiency class                              | H                         |
| Power Source                   | Gas               | Year of construction according to energy certificate | 1974                      |

Property ID: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## The property

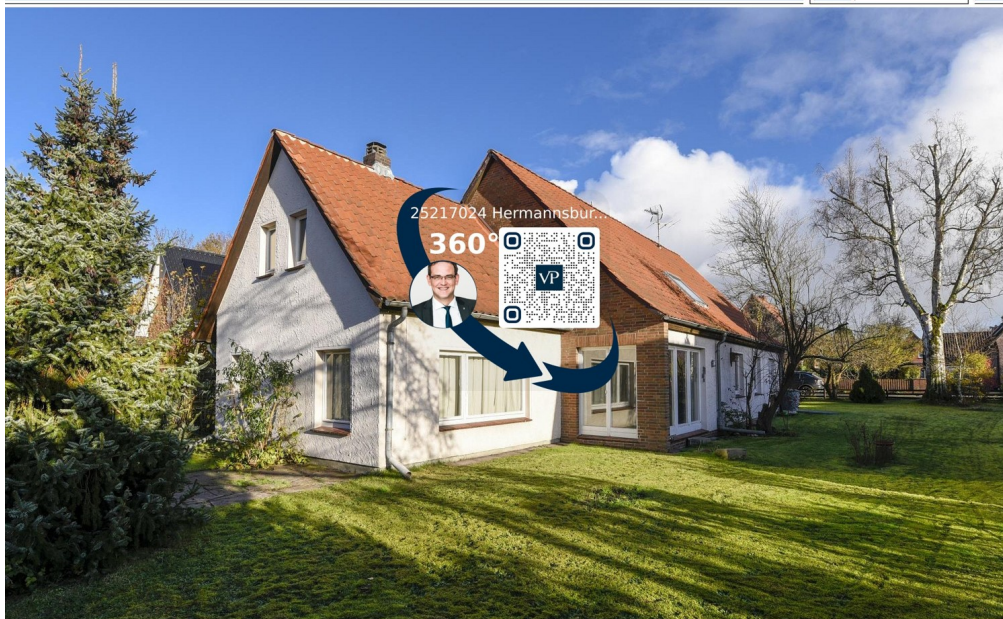


Property ID: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



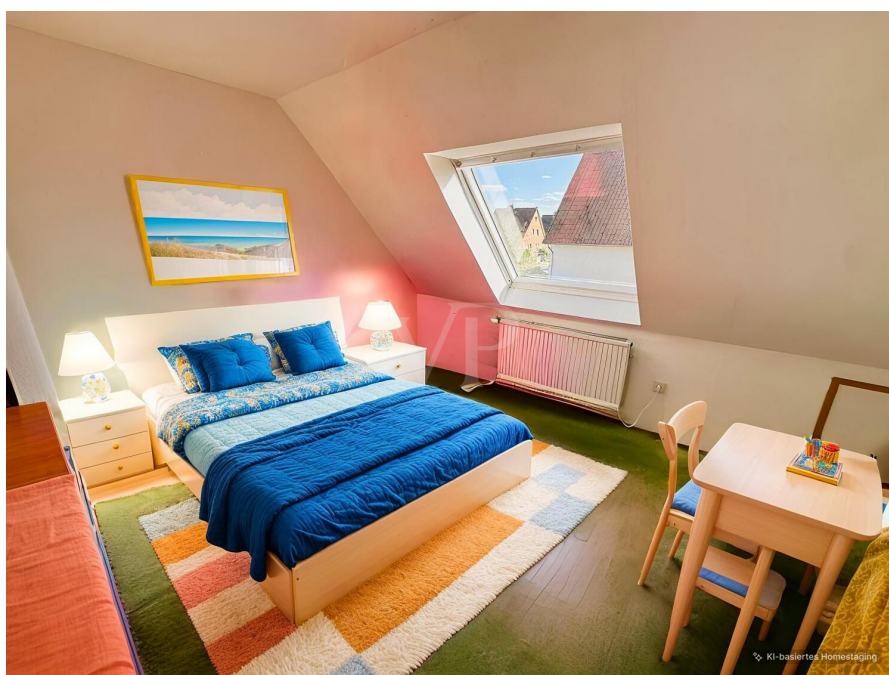
Property ID: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## The property



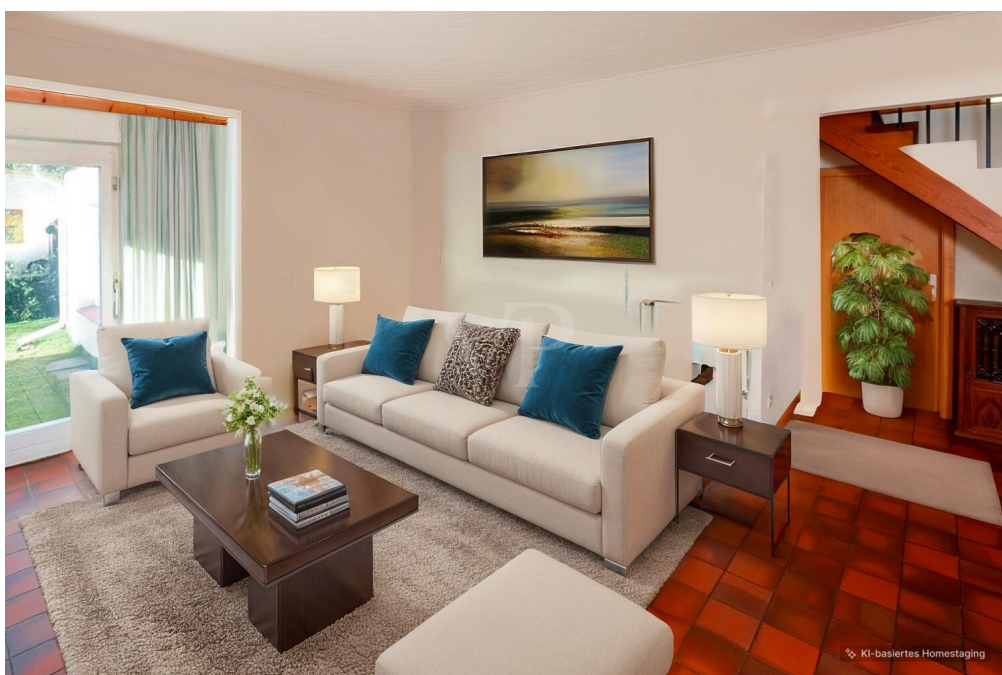
Property ID: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## The property



Property ID: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## The property



Property ID: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## The property



Property ID: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## The property



Property ID: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## The property



Property ID: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## The property



Property ID: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## The property



Property ID: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## The property



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



**VON POLL IMMOBILIEN**

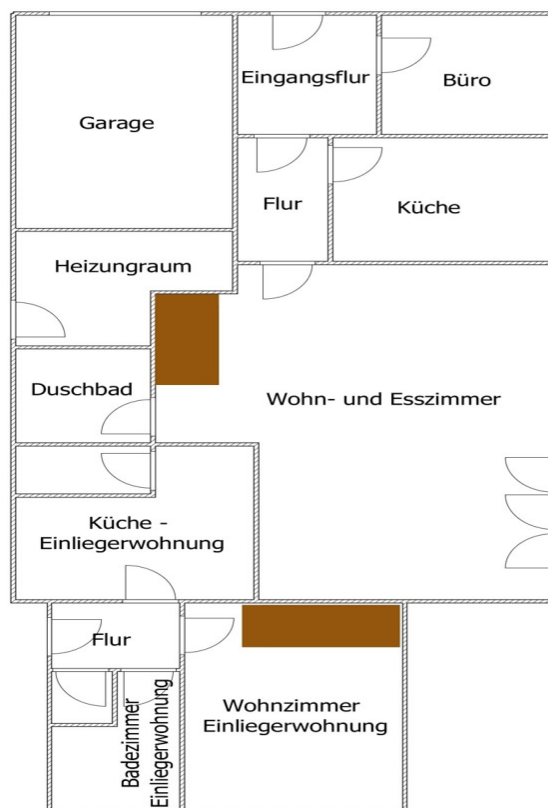
**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

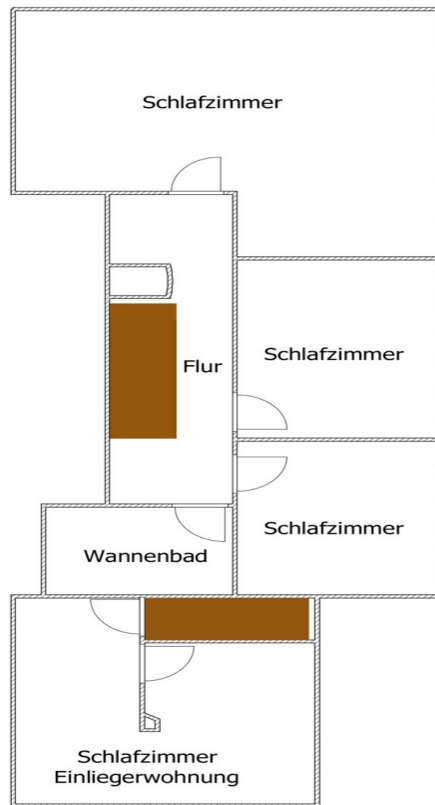
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## Floor plans



Grundriss Erdgeschoss  
Achtung unmaßstäbliche Angaben



Grundriss Dachgeschoss  
Achtung unmaßstäbliche Angaben

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## A first impression

Family idyll in the countryside – Detached house with separate apartment. This charming detached house, built in 1974, impresses with its peaceful location and generous living space – ideal for families who value a connection to nature. With approximately 166 m<sup>2</sup> of living space and an approximately 812 m<sup>2</sup> plot, it offers ample room for individual living, relaxation, and family life. Thoughtful layout for every need. Upon entering, you are greeted by a spacious hallway that seamlessly leads to the various areas of the ground floor. The bright, expansive living room with direct access to the garden forms the heart of the house. Here, there is space for both a comfortable lounge area and a large dining table for shared meals. Also on the ground floor: • an accessible guest bathroom with shower • a flexible room – perfect as an office, guest room, or bedroom. The upper floor houses three spacious bedrooms that can be individually designed, as well as a bathroom that completes the comfort for everyday family life. Separate Apartment – Versatile Uses The property also includes a self-contained apartment with a living room, bedroom, kitchen, and bathroom. Whether as a rental property, studio, workspace, or retreat for family members – the possibilities are numerous. Outdoor Area with Relaxing Potential The spacious garden offers plenty of room for play, leisure, and individual design ideas. Whether a children's play area, a vegetable patch, or a cozy seating area – there's room for creativity here. Location – Quiet Yet Well-Connected The property combines relaxed living in a green setting with excellent infrastructure. Schools, shopping facilities, and public transportation are within easy reach. The Lutterbach stream with its Kneipp water therapy area and beautiful recreational areas for walks and leisure activities are just a short walk away. \_\_\_\_\_

Conclusion: This detached house with a separate apartment combines a spacious layout, an idyllic location, and versatile usage options. Ideal for families seeking a harmonious home in a quiet residential area. See for yourself the advantages of this property during a viewing.

Property ID: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## All about the location

### Willkommen in Hermannsburg

Leben, wo andere Urlaub machen: Hermannsburg – Gemeinde Südheide

Das wunderschöne Hermannsburg mit romantischen, intakten Bauern- und Einzelhöfen, weitläufigen Wald- und Heideflächen sowie einer sehr guten Infrastruktur lockt zahlreiche Touristen an. Hier kann man auf der Örtze paddeln, durch die Heide wandern oder sich die zahlreichen Sehenswürdigkeiten ansehen.

Mit seinen ca. 8.000 Einwohnern bietet Hermannsburg ein breitgefächertes Angebot an sozialen, sportlichen sowie kulturellen Einrichtungen und natürlich viele Veranstaltungen an.

Für die Kinder findet man vor Ort zahlreiche Spielstätten und Kindergärten. Für die Weiterbildung der Kinder findet man eine Grundschule, Oberschule und ein großes Gymnasium vor. Eine sehr gute medizinische Versorgung rundet das Gesamtbild ab. Die nächste Kreisstadt Celle mit dem größten zusammenhängende Fachwerkensemble Europas und dem Herzogschloss mit seinem Schlosstheater, welches Europas ältestes, regelmäßig bespieltes Barocktheater ist, liegt nur ca. 30 km entfernt.

Hermannsburg ist nicht nur eine Reise wert, hier lässt es sich wunderbar leben.

### Makrolage/ Entfernungen:

- Einkaufsmöglichkeiten: In Hermannsburg
- Schulen: Schulzentrum in Hermannsburg
- Kindergarten: Kindergärten in Hermannsburg
- ärztliche Versorgung: Arztpraxen in Hermannsburg (MVZ), ein Kreiskrankenhaus befindet sich in Celle und Uelzen (jeweils ca. 35 km)
- Restaurants: In Hermannsburg
- Waldbad (Hallenbad): In Hermannsburg
- Verwaltung: Rathaus Gemeinde Südheide in Hermannsburg, [www.gemeinde-suedheide.de](http://www.gemeinde-suedheide.de)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A7, Abf. Soltau Süd (ca. 34 km)
- Bahnanbindung: Metronom Bahnhof in Unterlüß (7 km 10 Min.) P+R
- nächstgelegener Flughafen: Hannover Airport (70 km 1 Std.)
- nächstgelegene Städte: Celle (35 km/40 Min.), Hannover (75 km/60 Min.), Hamburg (100 km/80 Min.)

Property ID: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 342.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Simon von Collrepp

---

Schuhstraße 12, 29221 Celle

Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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