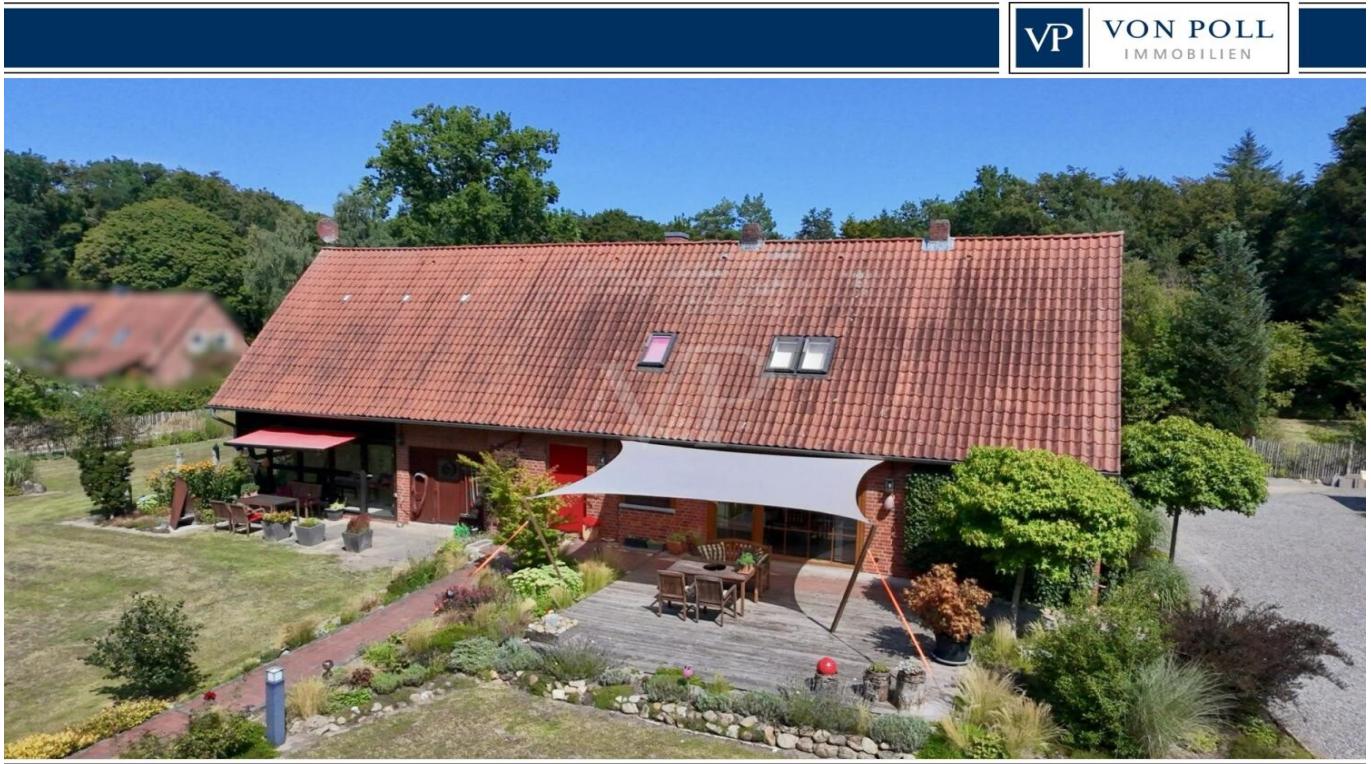


Eimke – Dreilingen

Country house - idyllic, green, quiet, renovated, good transport links

Property ID: 23238224



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 359.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 182 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 2.542 m²

Property ID: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

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

Property ID: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

At a glance

Property ID	23238224	Purchase Price	359.900 EUR
Living Space	ca. 182 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2013
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 100 m ²
Year of construction	1965	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen
Type of parking	10 x Outdoor parking space		

Property ID: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	119.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	02.05.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

The property



Property ID: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

The property



Property ID: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

The property



Property ID: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

The property



Property ID: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

The property



Property ID: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

The property



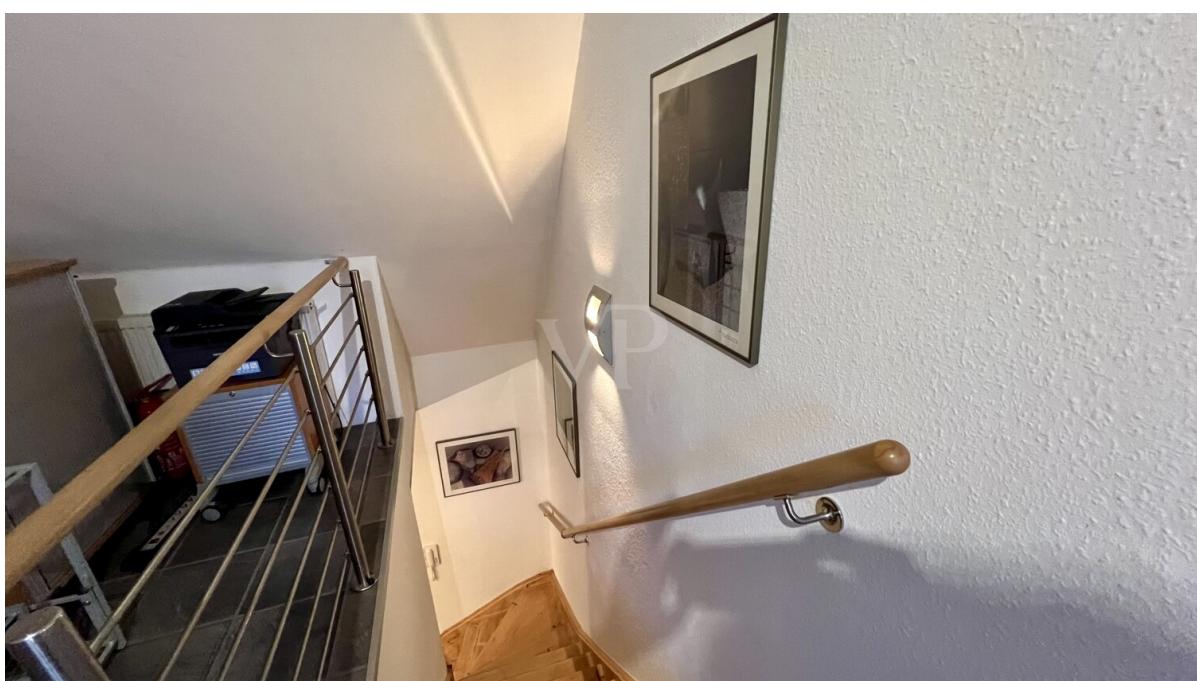
Property ID: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

The property



Property ID: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

The property



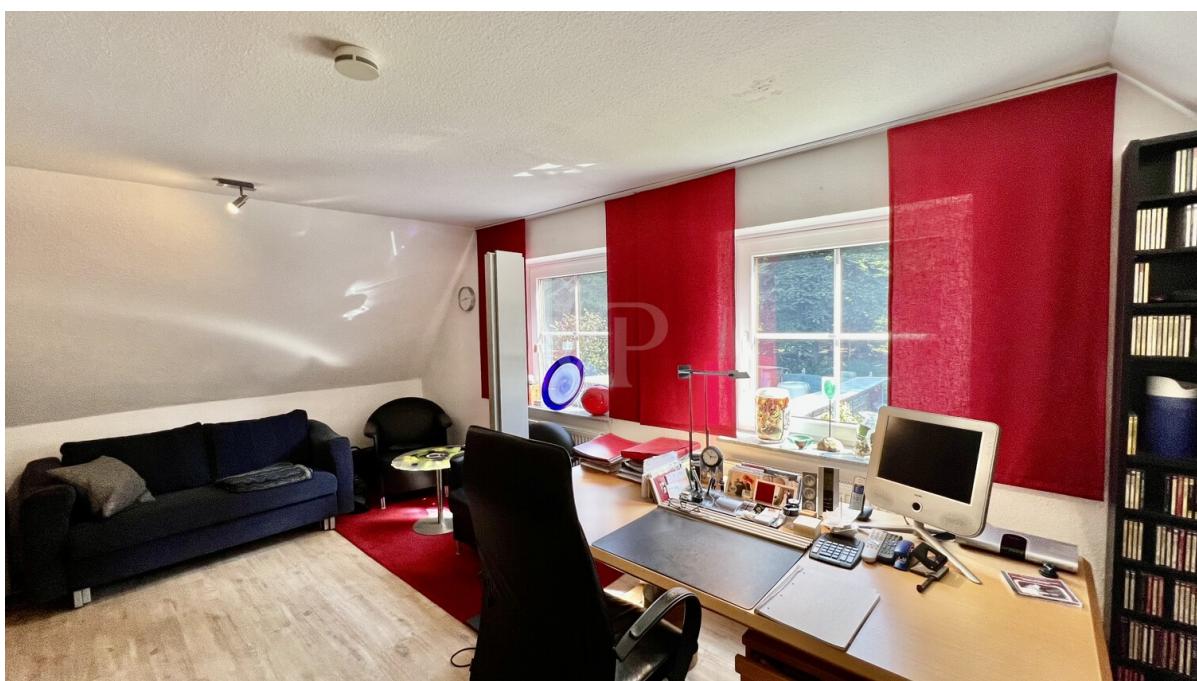
Property ID: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

The property



Property ID: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

The property



Property ID: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

The property



Property ID: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

The property



Property ID: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

The property



Property ID: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

The property



Property ID: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

The property



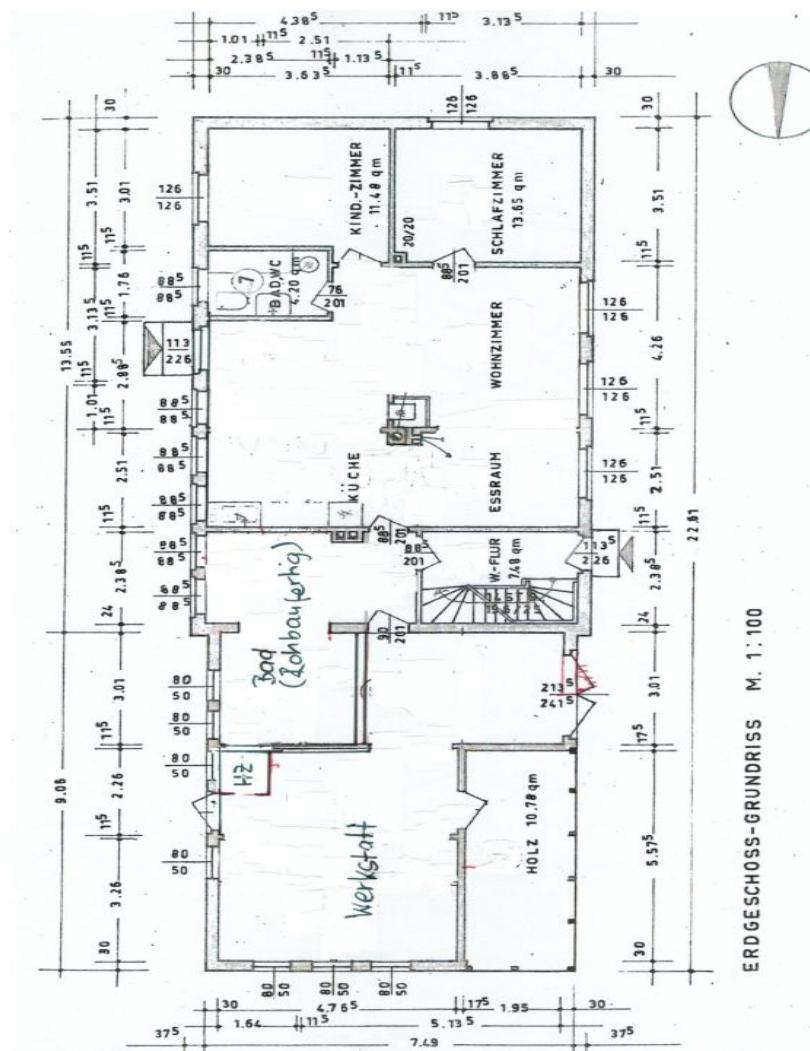
Property ID: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

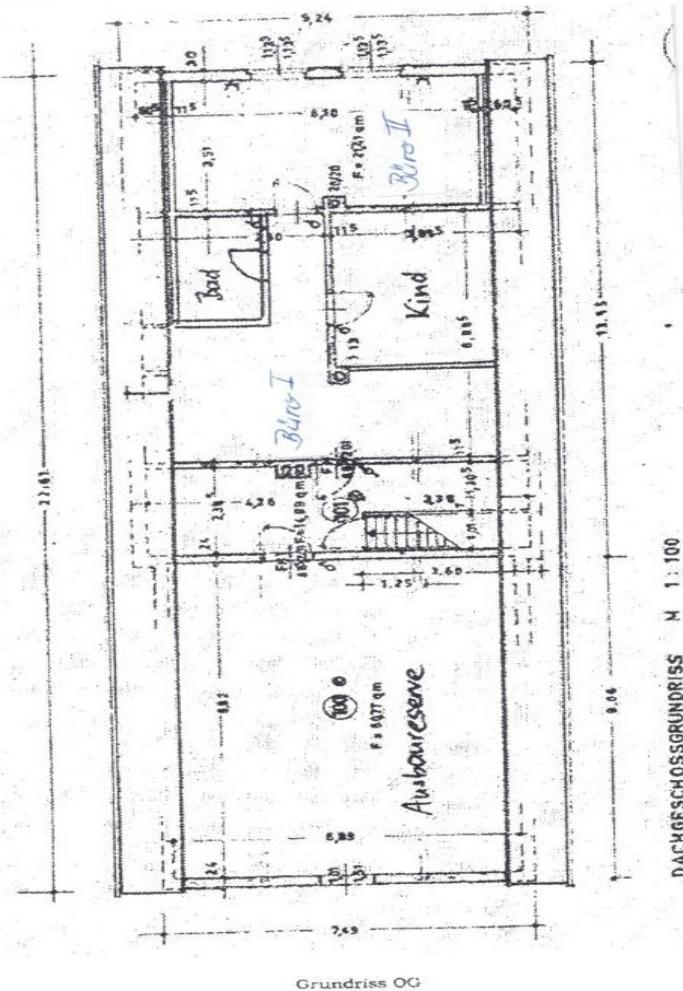
The property

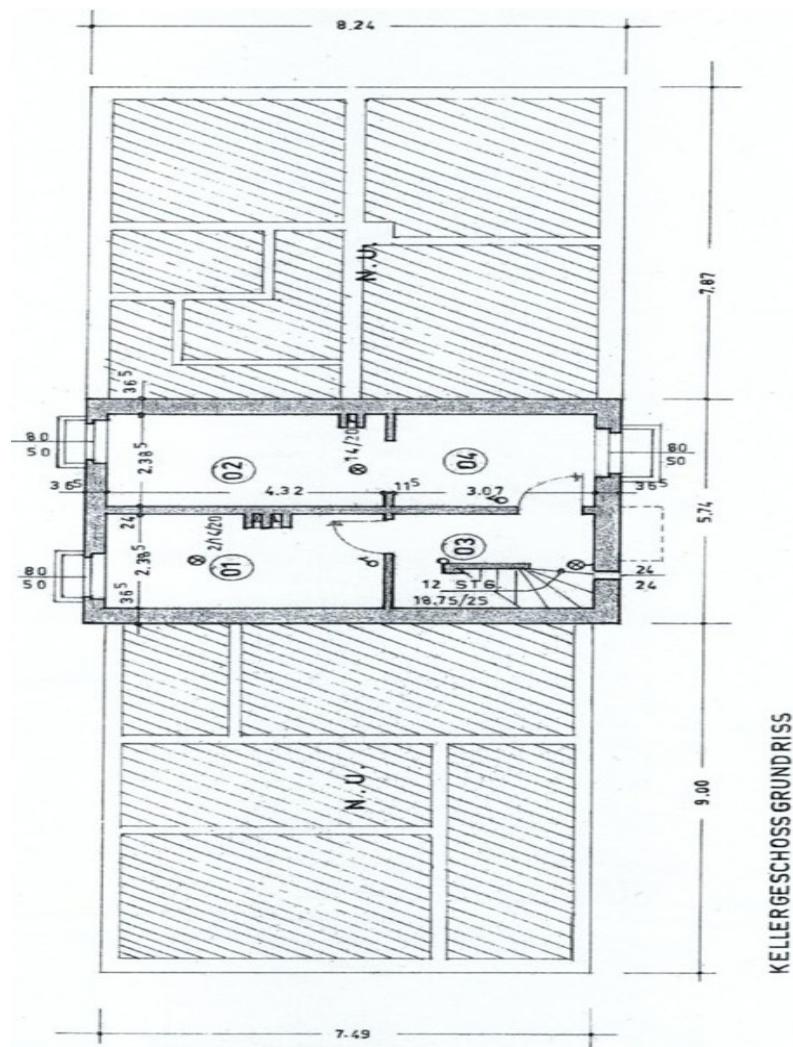


Property ID: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

Floor plans







Property ID: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

A first impression

For sale is a well-maintained single/two-family house with approximately 182 m² of living space and a plot size of approximately 2,542 m². Built in 1965, the house is in excellent condition. Extensive modernizations have been carried out continuously since 2012. These modernizations include, among other things, new electrical wiring (including exterior wiring), new water and sewage pipes, a new liquid gas heating system (condensing boiler), new windows and doors, insulation, and much more. The property is situated on a leasehold plot within a protected landscape area, which is managed by the Klosterkammer (Monastery Chamber) until 2081. The Klosterkammer, whose predecessor organization dates back to the 16th century, is one of the oldest and most traditional state authorities in Lower Saxony. The annual ground rent is €1,272.00. The house features six rooms, including two bedrooms, two separate bathrooms, and a guest toilet. One of the bathrooms is still in its shell construction phase, offering the opportunity to finish it according to your own preferences. Granite windowsills inside, along with the generous windows (replaced in 2013), give the house a high-quality appearance. Heating is provided by a central heating system, which was upgraded in 2012 with a new liquid gas condensing boiler and its own underground tank. The house also features multiple chimney connections for pellet and wood-burning stoves to ensure cozy warmth on cold days. Truly, everything has been thought of! The fully fenced property is accessed via an electric driveway gate and a pedestrian gate with an intercom system, providing a high degree of security and privacy. A conservatory, a rainwater cistern, and a fiber optic connection are additional features of the house. A garden shed and a storage shed offer further storage space. The partial basement, with an area of 40 m², provides additional storage. A workshop on the ground floor offers space for DIY projects. Due to the size of the building, equivalent to roughly three terraced houses, the property offers approximately 100 m² of expansion potential for a customized living space extension, such as a house within a house, a studio, or an office. For environmentally conscious buyers, the property offers an electric vehicle charging point. The newly landscaped garden completes the overall impression of the house and provides three terraces around the perimeter, offering opportunities to relax outdoors and enjoy nature. We would be happy to provide further information and arrange a viewing.

Property ID: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

Details of amenities

Einbauküche, Pellet- & Kaminöfen sind nicht im Verkaufsangebot enthalten.

-2 Bäder: OG Duschbad; EG: muss noch fertiggestellt werden; alle Anschlüsse vorhanden

- neues Gäste-WC im EG
- großer befestigter Parkplatz mit elektrischem Tor (Hörmann)
- Lademöglichkeit für E-Auto
- Fußgängertor mit Sprechanlage (Siedle)
- die Gartengestaltung erfolgte komplett neu
- der Garten ist parkähnlich angelegt
- befestigte Wege wurden angelegt
- das Grundstück ist komplett eingezäunt & bietet vielfältige Möglichkeiten für Mensch & Tier
- Sonne gibt es, sofern sie scheint, von morgens bis abends
- ein Wintergarten mit elektrischer Markise
- zwei große Terrassen (eine nach Osten und eine nach Süd-West)
- 3 weitere Sitzbereiche im Garten
- einen Hauswirtschaftsraum & einen Gartenvorraum
- eine Werkstatt und einen ausbaufähigen Dachboden (Ausbaureserve)
- einen Keller (ca. 40 m²)
- ein Gartenhaus und einen Schuppen
- Glasfaseranschluss im Haus
- SAT-TV
- Regenwasserzisterne
- Granit Fensterbänke innen

Property ID: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

All about the location

Ca. 6 km westlich von Suderburg liegt auf einer sonnigen Waldlichtung (Landschaftsschutzgebiet) das beschriebene Einfamilienhaus. Es ist Teil einer kleinen, idyllisch gelegenen Siedlung mit insgesamt 5 Häusern, die über eine asphaltierte Straße erschlossen ist. Die Lage garantiert viel Grün, viel Ruhe, keine Windräder. Vom Bahnhof der Samtgemeinde Suderburg gibt es stündlich Regionalexpressverbindungen (Metronom) nach Norden (Uelzen, Lüneburg, Hamburg) und Süden (Celle, Hannover). Auch die Straßenanbindung ist sehr gut. Die Fahrzeit zur Kreisstadt Uelzen beträgt ca. 20 Minuten. Die nächsten Auf- und Abfahrten zur A7 befinden sich in Soltau und Evendorf. Der Standort ist daher für Berufspendler bzw. Heimarbeitsplätze sehr interessant. In Suderburg gibt es Kindergärten und Schulen sowie Supermärkte, Ärzte, Gastronomie und eine Tankstelle. Die Hansestadt Uelzen verfügt über die sehr gute Infrastruktur einer Kreisstadt (u.a. Krankenhaus, Gymnasien, Theater, Konzerte, Einzelhandel, Gastronomie etc.) Die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig: Ellerndorfer Heide, Hardau-See, Museumsdorf Hösseringen, Naturpark Südheide, usw.. Wanderer, Radfahrer und Reiter finden hier alles, was das Herz begeht. Gleich nach dem Verlassen des Geländes gelangt man in ein sehr schönes Mischwaldgebiet, in dem man bei Spaziergängen und Wanderungen die Seele baumeln lassen kann.

Property ID: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.5.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 119.20 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com