

Uetze / Obershagen - Uetze

# Gediegenes Landhaus mit Fachwerkelementen

Property ID: 26352098



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

**PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 169 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 529 m<sup>2</sup>**

Property ID: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze

- 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: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze

## At a glance

Property ID	26352098	Purchase Price	599.000 EUR
Living Space	ca. 169 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 30 m <sup>2</sup>
Year of construction	1996	Equipment	Fireplace, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Car port		

Property ID: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	110.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.04.2036	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze

## The property



Property ID: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze

## The property



Property ID: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze

## The property



Property ID: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze

## The property



Property ID: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze

## The property



Property ID: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze

## The property



Property ID: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze

## The property



Property ID: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze

## The property



Property ID: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze

## The property



Property ID: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze

## The property



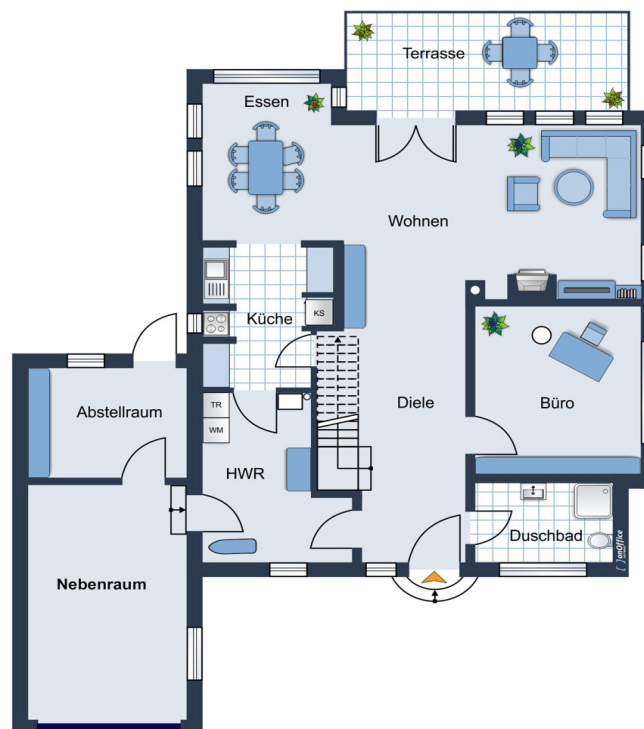
Property ID: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze

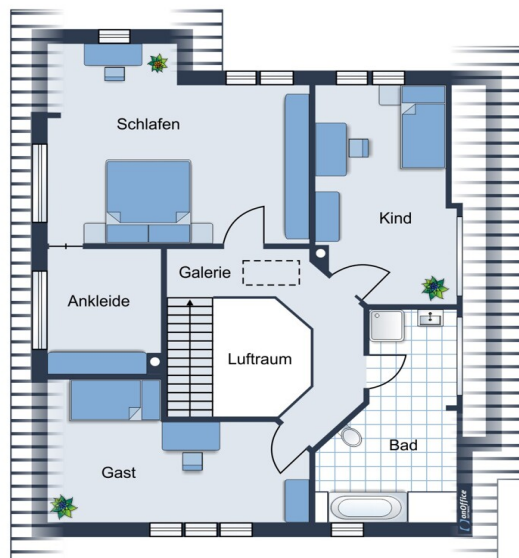
## The property



Property ID: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze

## Floor plans





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: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze**

## A first impression

Zum Verkauf steht ein 1996 in massiver Bauweise auf einem ca. 529 m<sup>2</sup> großen Grundstück fertiggestelltes, gediegenes Landhaus mit vielen Fachwerkelementen, das in dieser Form selten zu finden ist. Die Immobilie befindet sich in Sackgassenlage unweit von Feld- / Wiesen- und Waldgebieten.

Auch im Inneren des Hauses sind viele (Massiv-)Holzbauteile zu finden, die die Einzigartigkeit dieser Immobilie unterstreichen.

Das Gebäude verfügt über 5 Zimmer sowie einen Ankleideraum (im Obergeschoss), Diele, Küche und einen Hauswirtschaftsraum auf insgesamt ca. 169 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Über das großzügige Entreé gelangt man zunächst in die zweigeschossige Diele mit halb umlaufender Galerie und schöner Holzterrasse in das Obergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich die große Diele, ein Gäste-WC mit Dusche, ein Arbeits-/Gästezimmer, der großzügige Wohn-/Essbereich mit Kamin sowie die Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum, der auch über die Diele erreichbar ist. Vom Hauswirtschaftsraum wiederum gelangt man in ein Nebengebäude mit zwei Räumen (ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche) und von dort zum Doppelcarport.

Im Obergeschoss erreicht man über die Galerie Elternschlafzimmer mit angrenzender Ankleide, 2 weitere Schlafräume sowie das Hauptbad und den Zugang zum Dachboden, der weitere Flächen bereithält und Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Der schön angelegte Garten wird im südlichen Teil von einer ca. 1,50 m hohen, sichtsichernden Mauer umfasst.

Insgesamt eine einzigartige Immobilie mit viel Platz, lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!

**Property ID: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze**

## Details of amenities

- Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum
- offener Kamin mit versenkbarer Scheibe
- Holzbalken-Decken
- Holz-Sprossenfenster 2-fach verglast
- geräumiger Dachboden
- Glasfaser-Anschluss
- Gasheizung aus 2022
- Nebengebäude mit ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Doppel-Carport

**Property ID: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze**

## All about the location

Die Gemeinde Uetze mit insgesamt ca. 22.000 Einwohnern besteht aus dem Kernort Uetze, sowie weiteren 8 Ortsteilen. Die Gemeinde ist im Nordosten der Region Hannover gelegen und grenzt an den Südrand der Lüneburger Heide.

Die Immobilie befindet sich in Obershagen in unmittelbarer Nähe zu dem nach Uetze größten Ortsteil Hänigsen mit ca. 6.000 Einwohnern. In Hänigsen befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule, Ärzte, Sportvereine und ein Freibad. Eine komplette Infrastruktur befindet sich in der ca. 8 km entfernten ehemaligen Kreisstadt Burgdorf.

Die nächstgelegene Bahnstation befindet sich in ca. 6 km Entfernung in Burgdorf / Otze. Die Fahrtzeit von Otze nach Hannover HBF beträgt ca. 25 Minuten. Die Anschlussstelle Hämelerwald der BAB A2 ist mit dem Auto in ca. 20 Minuten zu erreichen. Hannover erreicht man über die B 3 / BAB 37 in ebenfalls ca. 25 min, Celle über die B 3 in ca. 20 Minuten

**Property ID: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze**

## Other information

**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: 26352098 - 31311 Uetze / Obershagen - Uetze

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Hannoversche Straße 12A, 30938 Burgwedel

Tel.: +49 5139 - 89 19 068

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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