

Peine / Dungenbeck

Zweifamilienhaus mit Fassadendämmung, Nebengebäude und Bebauungsoption

Property ID: 26443005



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 348.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 146 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.000 m²

Property ID: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

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

Property ID: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

At a glance

Property ID	26443005	Purchase Price	348.900 EUR
Living Space	ca. 146 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2006
Rooms	6	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 80 m ²
Year of construction	1964	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	133.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	04.05.2036	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

The property



Property ID: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

The property



Property ID: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

The property



Property ID: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

The property



Property ID: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

The property



Property ID: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

The property



Property ID: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

The property



Property ID: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

The property



Property ID: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

The property



Property ID: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

The property



Property ID: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

The property



Property ID: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

The property



Property ID: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

The property



Property ID: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

The property



Property ID: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

The property



Property ID: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

The property



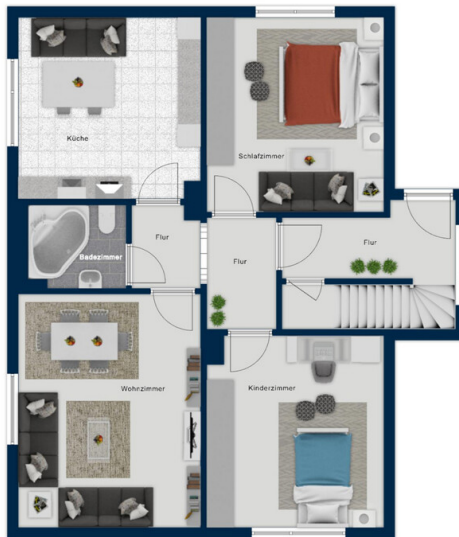
Property ID: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

The property



Property ID: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

The property



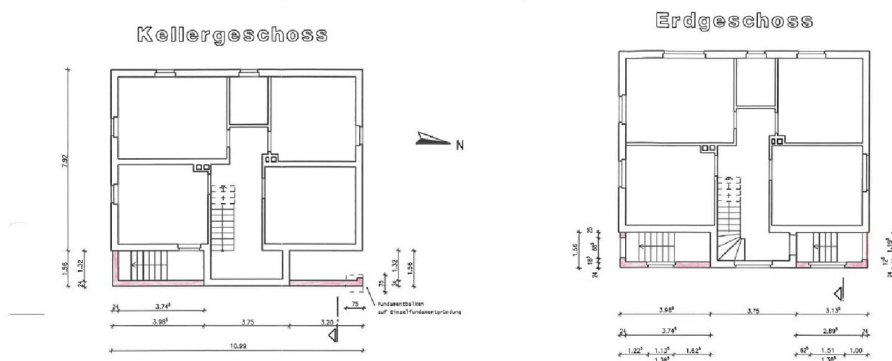
Beispiel, nicht maßstäblich



Beispiel, nicht maßstäblich

Property ID: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

The property



Property ID: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

A first impression

Dieses attraktive Zweifamilienhaus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 146 m² auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.000 m² und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung.

Das im Jahr 1964 errichtete Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand mit solider Bausubstanz.

Im Zuge einer umfangreichen Modernisierung in den Jahren 2005/2006 wurden folgende Arbeiten ausgeführt:

1. Tausch Fenster im EG (alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet)
2. Erneuerung der Gasthermen
3. Erneuerung der Wasserleitungen (in Kupfer ausgeführt)
4. Dämmung der Gebäudehülle

Die Wandstärken liegen im Erdgeschoss durch die Fassadendämmung bei 46cm und im Dachgeschoss bei 42cm.

Die voll unterkellerte Immobilie umfasst insgesamt sechs Zimmer, aufgeteilt in zwei separate Wohneinheiten. Beide drei Zimmer Wohnungen verfügen über eine eigene Gasetagenheizung und bieten komfortable, gut geschnittene Wohnräume mit angenehmen Rückzugsmöglichkeiten.

Dieses Konzept eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder auch für größere Familien mit Platzbedarf.

Aufgrund des günstigen Zuschnitts und der Größe des Grundstück ist eine ca. hälftige Teilung möglich. Das abgeteilte Grundstück mit ca. 400qm kann dann mit

einem weiteren Haus bebaut werden. Damit wäre eine Nutzung der Liegenschaft als Mehrgenerationenobjekt möglich. Die bestehenden Optionen sind über eine Bauvoranfrage zu verifizieren.

Property ID: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

Details of amenities

Bereits beim Betreten des Hauses wird die klare und funktionale architektonische Struktur spürbar, die den Charakter der Immobilie unterstreicht.

Das großzügige Raumangebot, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie die solide Bausubstanz machen diese Immobilie zu einer interessanten Gelegenheit. Aufgrund des günstigen Zuschnitts des Grundstücks ist auch eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes bzw. ein Neubau auf dem Grundstück vorstellbar.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Potenzialen dieses Hauses. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

All about the location

Die Immobilie befindet sich im beliebten Ortsteil Dungenbeck von Peine, einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage mit dörflichem Charakter. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, weitläufigen Grünflächen sowie einer angenehmen Nachbarschaft, die insbesondere bei Familien und Ruhesuchenden sehr geschätzt wird.

Dungenbeck bietet eine solide Grundversorgung für den täglichen Bedarf.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten sowie eine Grundschule befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen, umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie diverse Dienstleistungsangebote stehen im nahegelegenen Stadtzentrum von Peine zur Verfügung. Das Klinikum Peine ist lediglich 2km entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen: Über die Bundesstraßen sowie die nahegelegene Autobahn A2 sind die Städte Hannover und Braunschweig in kurzer Zeit erreichbar. Zudem besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, wodurch auch Pendler von der Lage profitieren. Die Bushaltestelle ist in ca. 7 min fußläufig erreichbar.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten sind durch die umliegenden Felder, Wiesen und kleinen Waldgebiete in hohem Maße gegeben. Spaziergänge, Fahrradtouren und sportliche Aktivitäten lassen sich direkt vor der Haustür realisieren und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Insgesamt vereint die Lage eine ruhige, naturnahe Wohnatmosphäre mit einer gleichzeitig guten Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur – ideal für alle, die

entspanntes Wohnen im Grünen mit praktischer Nähe zur Stadt verbinden möchten.

Property ID: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörn Sander

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine

Tel.: +49 5171 – 58 63 121

E-Mail: peine@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com