

Ottersberg / Fischerhude

# Modernes Einfamilienhaus mit Pool und großem Garten

Property ID: 25346043



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

**PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 792 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25346043 - 28870 Ottersberg / Fischerhude

- 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: 25346043 - 28870 Ottersberg / Fischerhude

## At a glance

Property ID	25346043
Living Space	ca. 126 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	2013
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	499.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Swimming pool, Built-in kitchen

Property ID: 25346043 - 28870 Ottersberg / Fischerhude

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	71.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.10.2025	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2013

Property ID: 25346043 - 28870 Ottersberg / Fischerhude

## The property



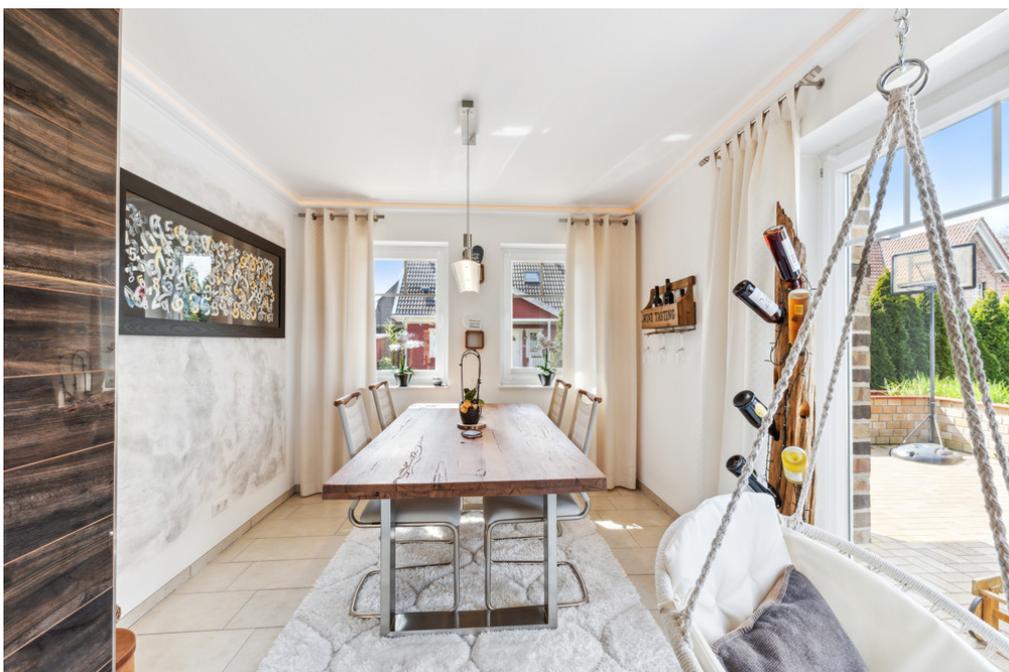
Property ID: 25346043 - 28870 Ottersberg / Fischerhude

## The property



Property ID: 25346043 - 28870 Ottersberg / Fischerhude

## The property



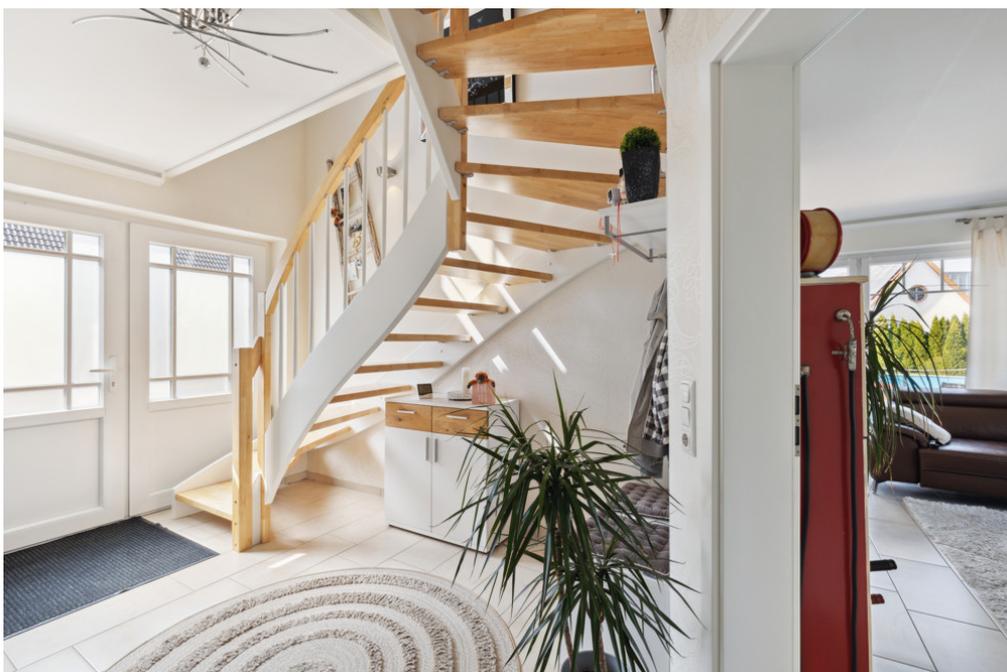
Property ID: 25346043 - 28870 Ottersberg / Fischerhude

## The property



Property ID: 25346043 - 28870 Ottersberg / Fischerhude

## The property



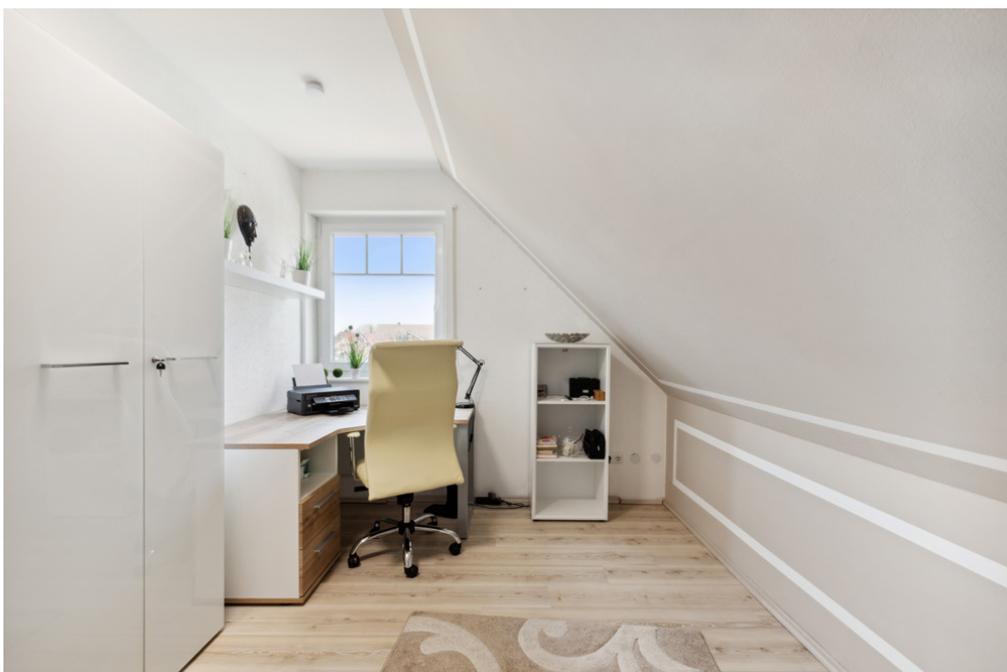
Property ID: 25346043 - 28870 Ottersberg / Fischerhude

## The property



Property ID: 25346043 - 28870 Ottersberg / Fischerhude

## The property



Property ID: 25346043 - 28870 Ottersberg / Fischerhude

## The property



Property ID: 25346043 - 28870 Ottersberg / Fischerhude

## The property



Property ID: 25346043 - 28870 Ottersberg / Fischerhude

## The property



Property ID: 25346043 - 28870 Ottersberg / Fischerhude

## The property



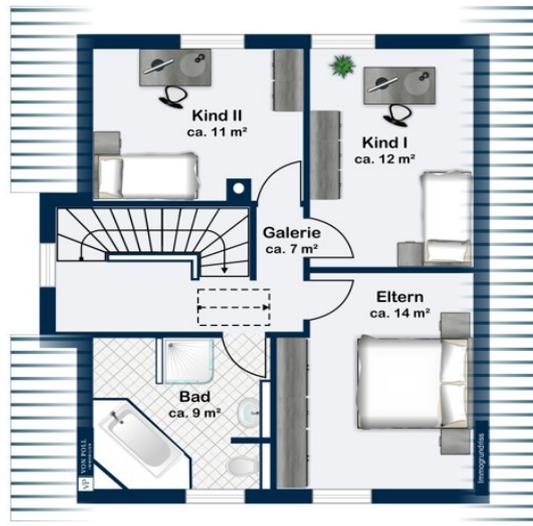
Property ID: 25346043 - 28870 Ottersberg / Fischerhude

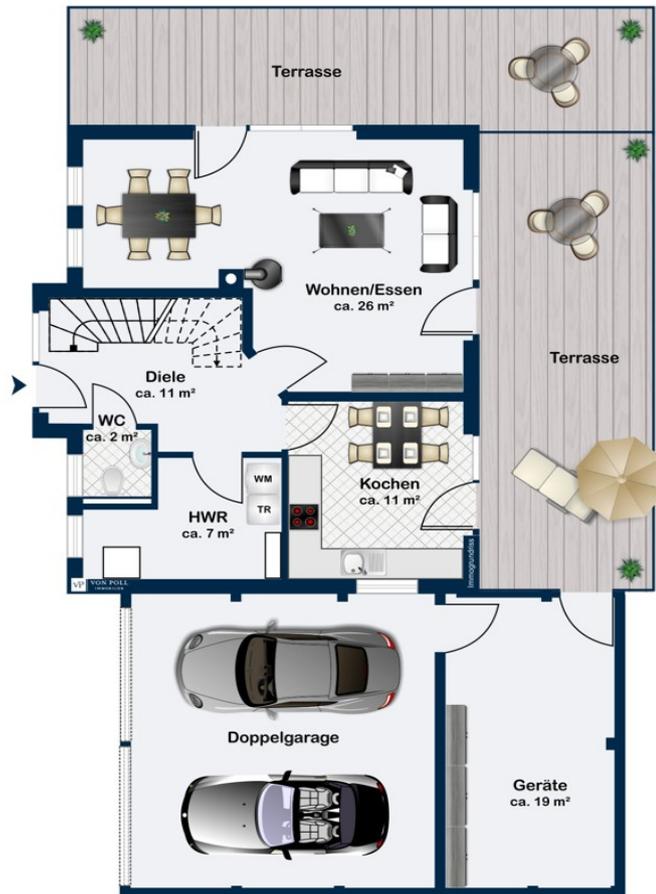
## The property



Property ID: 25346043 - 28870 Ottersberg / Fischerhude

## 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: 25346043 - 28870 Ottersberg / Fischerhude

## A first impression

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Jahr 2013 befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet eine Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 792 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über 4 Zimmer und ein Badezimmer und bietet ausreichend Platz für eine Familie oder ein Paar.

Das Haus ist mit einer modernen, cremeweißen Einbauküche ausgestattet, die zum gemütlichen Kochen einlädt. Die Küche bietet ausreichend Platz für einen Esstisch für die ganze Familie.

Der Wohnbereich ist mit einem Speicherofen ausgestattet, der an kühleren Abenden für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme im ganzen Haus. Die elektrischen Jalousien bieten sowohl Privatsphäre als auch Sonnenschutz.

Im Erdgeschoss befindet sich neben der Eingangstür ein Gäste-WC. Der Technikraum bietet Platz für Waschmaschine und Trockner.

Die Terrasse ist vom Wohnzimmer und von der Küche aus durch große Glastüren zugänglich. Im Außenbereich lädt ein herrlicher Pool zum Abkühlen und Entspannen ein. Ein schönes und hochwertiges Gartenhaus rundet das Angebot ab. Der Garten ist eingefriedet. So können Sie die Sommertage in absoluter Privatsphäre genießen. Zwei Mähroboter kümmern sich um die äußerst gepflegten Rasenflächen.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei individuell nutzbare Zimmer und ein großzügiges Badezimmer zur Verfügung. Eines der Zimmer ist mit einer Klimaanlage versehen. Die Räume und der Flur sind mit hellem Laminat ausgelegt. Das moderne Hauptbadezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet.

Eine Doppelgarage bietet Platz für zwei Autos und schützt diese vor Witterungseinflüssen. Hinter der Garage ist noch ein großflächiger Geräteraum vorhanden.

Beheizt wird das Haus mit einer modernen Vaillant Gas-Brennwerttherme. Der Warmwasserspeicher wird durch Solarkollektoren auf dem Dach unterstützt.

Die Lage dieser Immobilie ist ideal für alle, die Ruhe und Natur suchen, aber auf eine

gute Anbindung an die Stadt nicht verzichten möchten. Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Termin zur Besichtigung mit uns.

**\*\*Anzumerken ist, dass die Größenangaben auf Angaben der Auftraggeber beruhen und dass für deren Richtigkeit keinerlei Haftung übernommen werden kann.\*\***

Property ID: 25346043 - 28870 Ottersberg / Fischerhude

## Details of amenities

- Baujahr 2013
- Errichtet von Tönjes & Meichsner
- Ofen im Wohnzimmer
- Elektrische Jalousien
- Hoher Dämmstandard
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- Doppelgarage
- Swimmingpool
- Gartenhaus
- Pavillon
- Warmwasserspeicher mit Solar

Property ID: 25346043 - 28870 Ottersberg / Fischerhude

## All about the location

Fischerhude Quelhorn ist ein malerisches Dorf in Niedersachsen, umgeben von üppigen Wäldern und grünen Wiesen. Es liegt in der Nähe des Flusses Wümme und ist von kleinen Seen und Teichen durchzogen.

Der Ortskern von Fischerhude Quelhorn ist geprägt von alten, charmanten Häusern, die eine gemütliche Atmosphäre ausstrahlen. Mehrere gemütliche Cafés und Restaurants bieten lokale Spezialitäten und frischen Fisch aus der Region an.

Im Sommer kann man die idyllische Landschaft genießen und entlang der Wümme wandern oder Rad fahren. Auch Wassersportarten wie Kanufahren und Angeln sind in den umliegenden Seen und Flüssen möglich.

Im Herbst und Winter ist es in Fischerhude Quelhorn besonders gemütlich, wenn die Wälder in warmen Herbstfarben erstrahlen und in den gemütlichen Häusern die Kamine brennen.

Insgesamt ist Fischerhude Quelhorn ein idyllischer Ort, der Naturliebhaber und Erholungssuchende gleichermaßen anspricht.

Property ID: 25346043 - 28870 Ottersberg / Fischerhude

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.10.2025.  
Endenergiebedarf beträgt 71.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25346043 - 28870 Ottersberg / Fischerhude

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Maruhn

---

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)

Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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