

**Eimke - Dreilingen**

Casa de campo - idílica, verde, tranquila,  
renovada, buenas conexiones de transporte.

**Número de propiedad: 23238224**



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

**PRECIO DE COMPRA: 349.900 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 182 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.542 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## De un vistazo

Número de propiedad	23238224	Precio de compra	349.900 EUR
Superficie habitable	ca. 182 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Modernización / Rehabilitación	2013
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1965	Espacio utilizable	ca. 100 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	10 x Plaza de aparcamiento exterior	Características	WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	119.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	02.05.2033	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2012

Número de propiedad: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propiedad



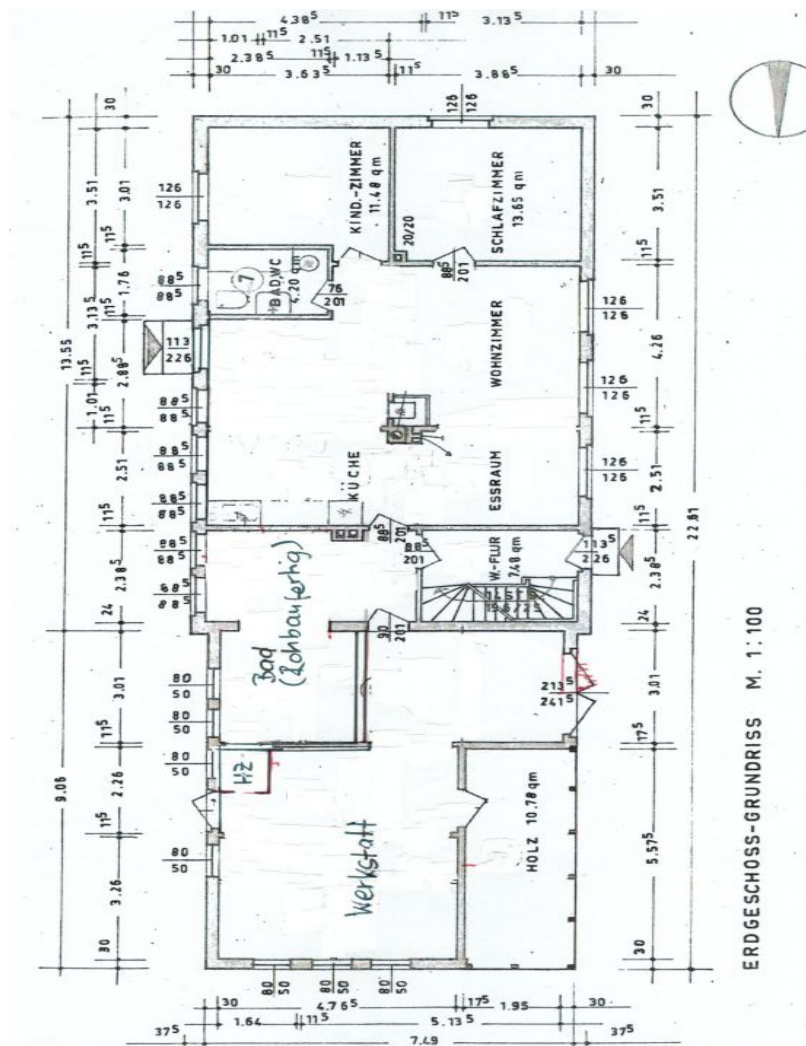
Número de propiedad: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

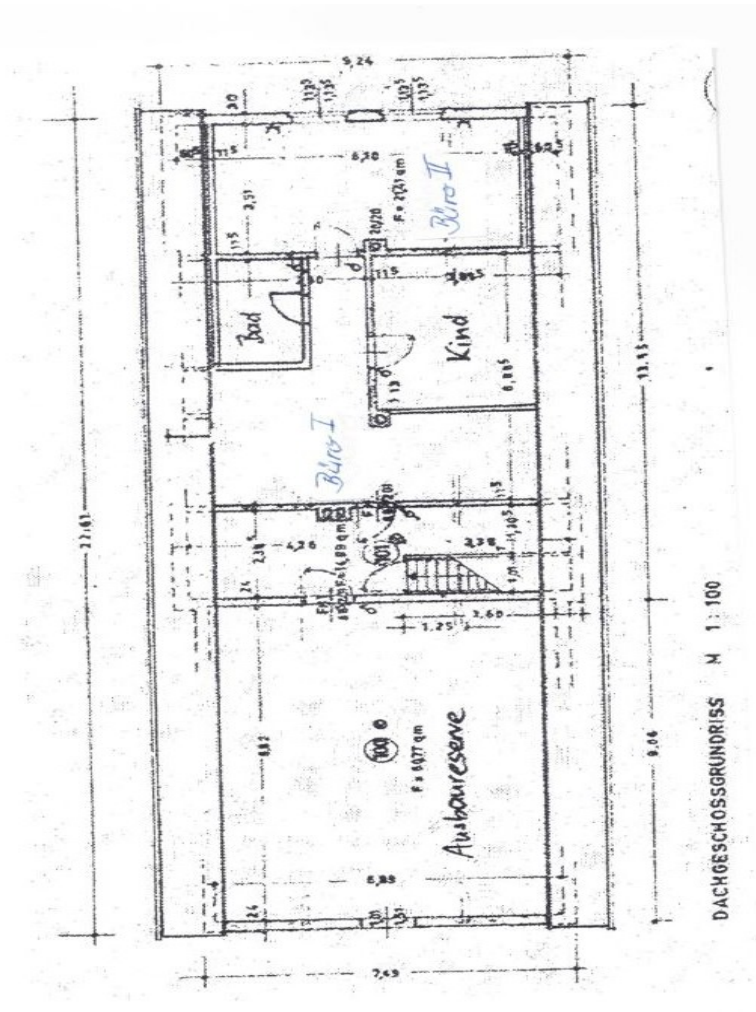
## La propiedad



Número de propiedad: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## Planos de planta





Grundriss OG

DACHGESCHOSSGRUNDRISS M 1 : 100



**Número de propiedad: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen**

## Una primera impresión

Se vende una casa unifamiliar o bifamiliar en buen estado, con aproximadamente 182 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una parcela de aproximadamente 2.542 m<sup>2</sup>. Construida en 1965, la casa se encuentra en excelentes condiciones. Desde 2012 se han llevado a cabo importantes reformas de forma continua. Estas incluyen, entre otras cosas, instalación de nuevo cableado eléctrico (incluido el cableado exterior), nuevas tuberías de agua y alcantarillado, un nuevo sistema de calefacción de gas licuado (caldera de condensación), nuevas ventanas y puertas, aislamiento y mucho más. La propiedad se encuentra en una parcela arrendada dentro de una zona paisajística protegida, gestionada por la Klosterkammer (Cámara del Monasterio) hasta 2081. La Klosterkammer, cuya organización anterior se remonta al siglo XVI, es una de las autoridades estatales más antiguas y tradicionales de Baja Sajonia. El alquiler anual del terreno es de 1.272,00 €. La casa cuenta con seis estancias, dos de ellas dormitorios, dos baños independientes y un aseo de cortesía. Uno de los baños aún se encuentra en fase de construcción, lo que ofrece la posibilidad de terminarlo a su gusto. Los alféizares de granito del interior, junto con las amplias ventanas (reemplazadas en 2013), confieren a la casa un aspecto de alta calidad. La calefacción es central, modernizada en 2012 con una nueva caldera de condensación de gas licuado y su propio depósito subterráneo. La casa también cuenta con múltiples conexiones de chimenea para estufas de pellets y leña, lo que garantiza un calor acogedor en los días fríos. ¡Realmente se ha pensado en todo! A la propiedad, completamente vallada, se accede a través de una puerta de entrada eléctrica y una puerta peatonal con intercomunicador, lo que proporciona un alto grado de seguridad y privacidad. Un invernadero, una cisterna de agua de lluvia y conexión de fibra óptica son características adicionales de la casa. Una caseta de jardín y un trastero ofrecen más espacio de almacenamiento. El semisótano, con una superficie de 40 m<sup>2</sup>, ofrece espacio adicional de almacenamiento. Un taller en la planta baja ofrece espacio para proyectos de

bricolaje. Gracias al tamaño del edificio, equivalente a aproximadamente tres casas adosadas, la propiedad ofrece aproximadamente 100 m<sup>2</sup> de potencial de expansión para una ampliación de espacio habitable personalizada, como una casa dentro de otra casa, un estudio o una oficina. Para compradores con conciencia ambiental, la propiedad ofrece un punto de carga para vehículos eléctricos. El jardín recientemente diseñado completa la imagen general de la casa y ofrece tres terrazas perimetrales, ideales para relajarse al aire libre y disfrutar de la naturaleza. Estaremos encantados de proporcionarle más información y concertar una visita.

**Número de propiedad: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen**

## Detalles de los servicios

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 m<sup>2</sup>)
- ein Gartenhaus und einen Schuppen
- Glasfaseranschluss im Haus
- SAT-TV
- Regenwasserzisterne
- Granit Fensterbänke innen

**Número de propiedad: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen**

## Todo sobre la ubicación

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 begehrt. 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.

**Número de propiedad: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.5.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 119.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Número de propiedad: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen**

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Maik Röper

---

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen

Tel.: +49 581 - 38 96 430 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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