

Hermannsburg

## Un havre de paix familial à la campagne – maison individuelle avec studio indépendant

CODE DU BIEN: 25217024-2



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

PRIX D'ACHAT: 198.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 166 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 812 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25217024-2
Surface habitable	ca. 166 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1974
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	198.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif

**CODE DU BIEN: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	13.04.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	342.70 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1974



CODE DU BIEN: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## La propriété



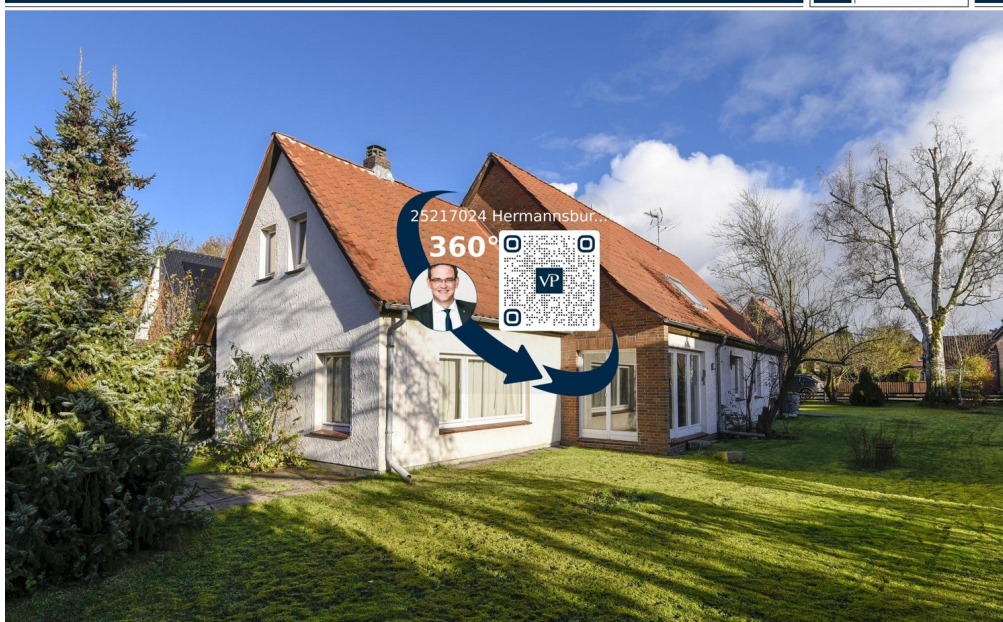


CODE DU BIEN: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





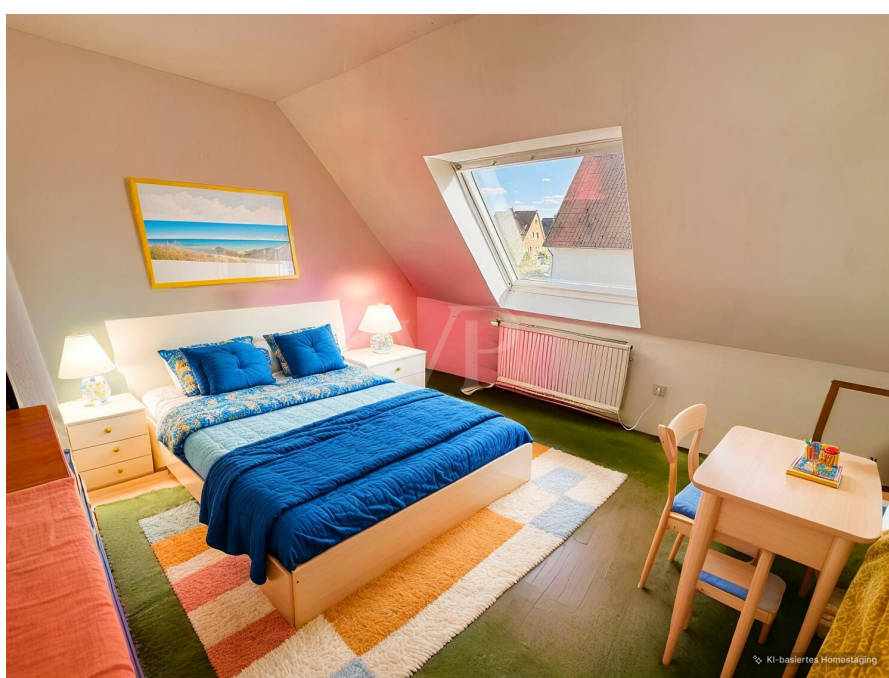
CODE DU BIEN: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

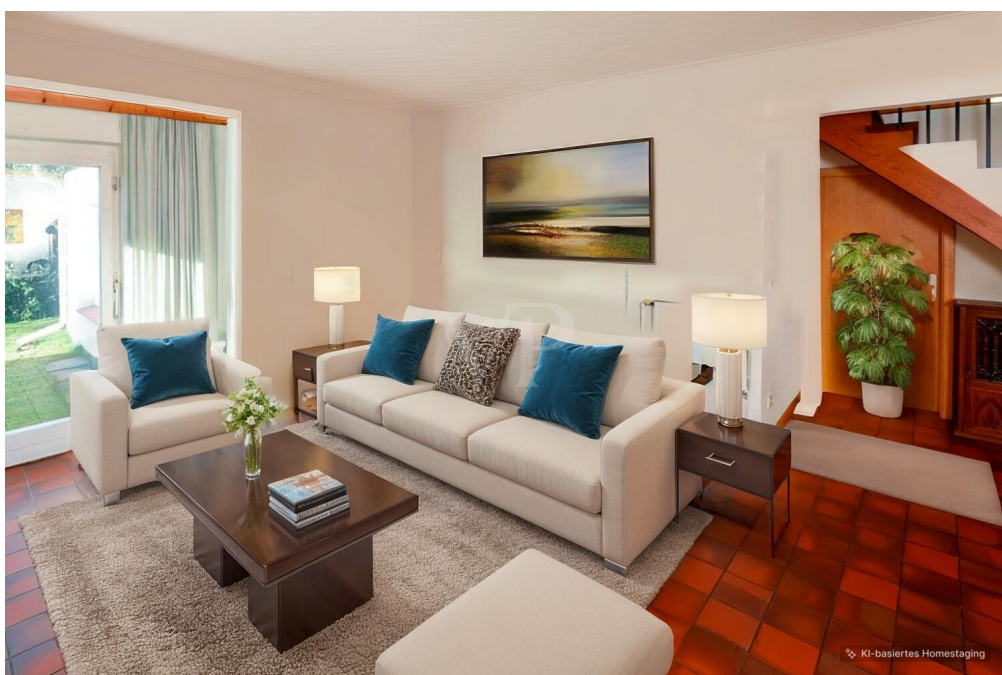
## La propriété





CODE DU BIEN: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

# La propriété



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

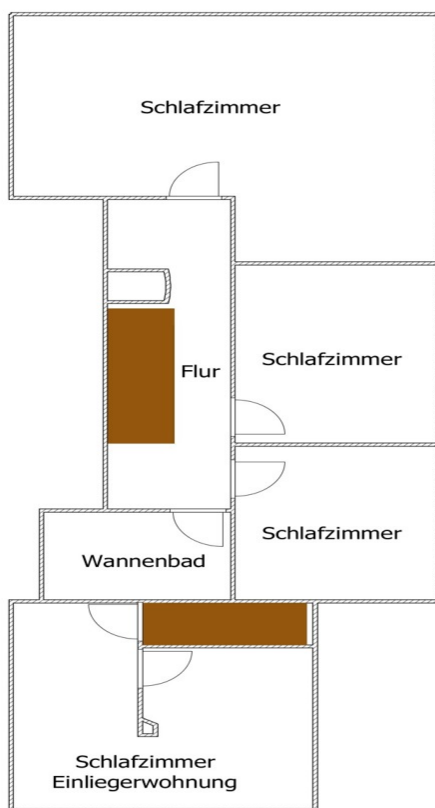
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## Plans d'étage



Grundriss Erdgeschoss  
Achtung unmaßstäbliche Angaben



Grundriss Dachgeschoss  
Achtung unmaßstäbliche Angaben

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## Une première impression

Un havre de paix familial à la campagne – Maison individuelle avec appartement indépendant. Cette charmante maison individuelle, construite en 1974, séduit par son emplacement paisible et ses généreux espaces de vie – idéaux pour les familles en quête de nature. Avec environ 166 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain d'environ 812 m<sup>2</sup>, elle offre un espace généreux pour l'intimité, la détente et la vie de famille. Un agencement bien pensé pour répondre à tous les besoins. Dès l'entrée, un hall spacieux dessert les différentes pièces du rez-de-chaussée. Le salon lumineux et spacieux, avec accès direct au jardin, est le cœur de la maison. Il offre un espace confortable pour se détendre et une grande table à manger pour des repas conviviaux. Au rez-de-chaussée également : • une salle d'eau accessible avec douche • une pièce modulable – idéale comme bureau, chambre d'amis ou chambre à coucher. L'étage abrite trois chambres spacieuses à aménager selon vos envies, ainsi qu'une salle de bains qui complète le confort de la vie familiale au quotidien. Appartement indépendant – Usages multiples La propriété comprend également un appartement indépendant avec salon, chambre, cuisine et salle de bains. Que ce soit pour la location, un studio, un espace de travail ou un refuge pour la famille, les possibilités sont nombreuses. Espace extérieur propice à la détente Le jardin spacieux offre un vaste espace pour les jeux, la détente et l'aménagement personnalisé. Aire de jeux pour enfants, potager ou coin salon confortable, laissez libre cours à votre créativité. Emplacement – Calme et bien desservi La propriété allie un cadre de vie paisible et verdoyant à une excellente infrastructure. Écoles, commerces et transports en commun sont facilement accessibles. Le ruisseau Lutterbach, avec son bassin de thalassothérapie Kneipp et ses magnifiques espaces de loisirs pour la promenade et les activités de loisirs, est à deux pas.

Conclusion : Cette maison individuelle avec appartement indépendant combine un agencement spacieux, un emplacement idyllique et de multiples possibilités d'aménagement. Idéale pour les familles recherchant un foyer harmonieux dans un quartier résidentiel calme. Venez découvrir par vous-même les atouts de cette propriété lors d'une visite.



CODE DU BIEN: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## Tout sur l'emplacement

### Willkommen in Hermannsburg

Leben, wo andere Urlaub machen: Hermannsburg – Gemeinde Südheide

Das wunderschöne Hermannsburg mit romantischen, intakten Bauern- und Einzelhöfen, weitläufigen Wald- und Heideflächen sowie einer sehr guten Infrastruktur lockt zahlreiche Touristen an. Hier kann man auf der Örtze paddeln, durch die Heide wandern oder sich die zahlreichen Sehenswürdigkeiten ansehen.

Mit seinen ca. 8.000 Einwohnern bietet Hermannsburg ein breitgefächertes Angebot an sozialen, sportlichen sowie kulturellen Einrichtungen und natürlich viele Veranstaltungen an.

Für die Kinder findet man vor Ort zahlreiche Spielstätten und Kindergärten. Für die Weiterbildung der Kinder findet man eine Grundschule, Oberschule und ein großes Gymnasium vor. Eine sehr gute medizinische Versorgung rundet das Gesamtbild ab. Die nächste Kreisstadt Celle mit dem größten zusammenhängende Fachwerkensemble Europas und dem Herzogschloss mit seinem Schlosstheater, welches Europas ältestes, regelmäßig bespieltes Barocktheater ist, liegt nur ca. 30 km entfernt.

Hermannsburg ist nicht nur eine Reise wert, hier lässt es sich wunderbar leben.

### Makrolage/ Entfernungen:

- Einkaufsmöglichkeiten: In Hermannsburg
- Schulen: Schulzentrum in Hermannsburg
- Kindergarten: Kindergärten in Hermannsburg
- ärztliche Versorgung: Arztpraxen in Hermannsburg (MVZ), ein Kreiskrankenhaus befindet sich in Celle und Uelzen (jeweils ca. 35 km)
- Restaurants: In Hermannsburg
- Waldbad (Hallenbad): In Hermannsburg
- Verwaltung: Rathaus Gemeinde Südheide in Hermannsburg, [www.gemeinde-suedheide.de](http://www.gemeinde-suedheide.de)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A7, Abf. Soltau Süd (ca. 34 km)
- Bahnanbindung: Metronom Bahnhof in Unterlüß (7 km 10 Min.) P+R
- nächstgelegener Flughafen: Hannover Airport (70 km 1 Std.)
- nächstgelegene Städte: Celle (35 km/40 Min.), Hannover (75 km/60 Min.), Hamburg (100 km/80 Min.)

**CODE DU BIEN: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 342.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Simon von Collrepp

---

Schuhstraße 12, 29221 Celle

**Tel.:** +49 5141 - 20 48 90 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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