

**Eimke - Dreilingen**

# Maison de campagne - idyllique, verdoyante, calme, rénovée, bien desservie par les transports en commun

**CODE DU BIEN: 23238224**



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

**PRIX D'ACHAT: 349.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 182 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.542 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen**

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

**CODE DU BIEN: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23238224	Prix d'achat	349.900 EUR
Surface habitable	ca. 182 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2013
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1965	Surface de plancher	ca. 100 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	10 x surface libre	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	119.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.05.2033	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La propriété



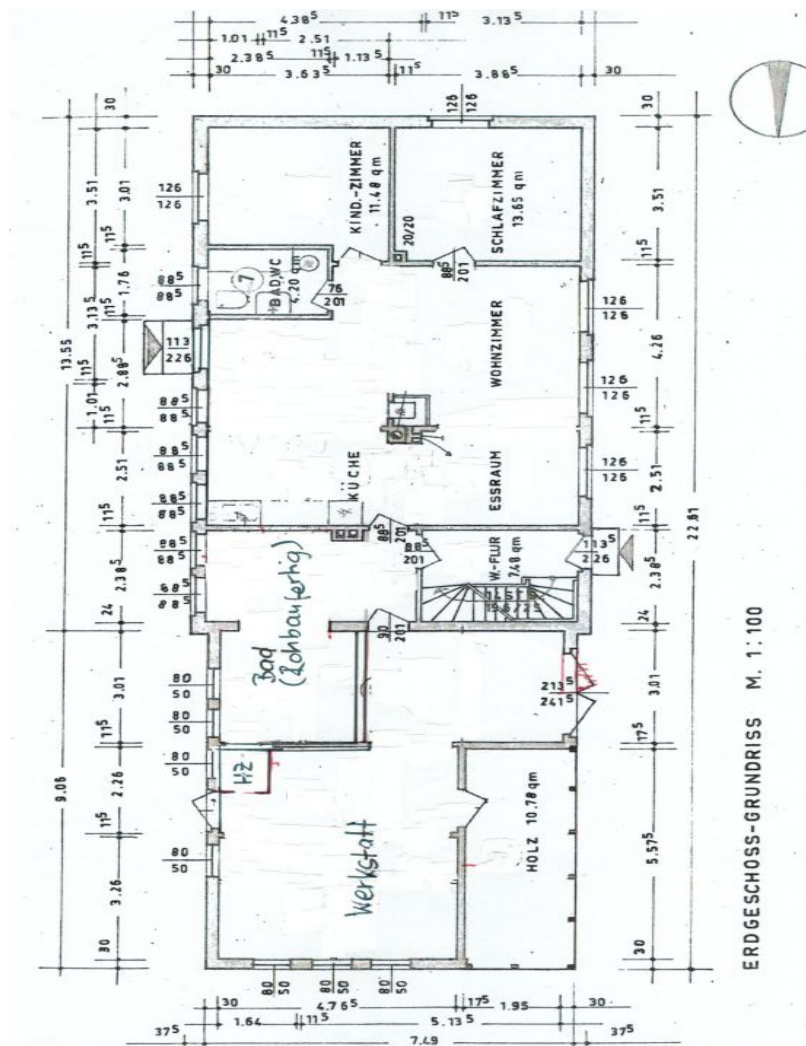
CODE DU BIEN: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

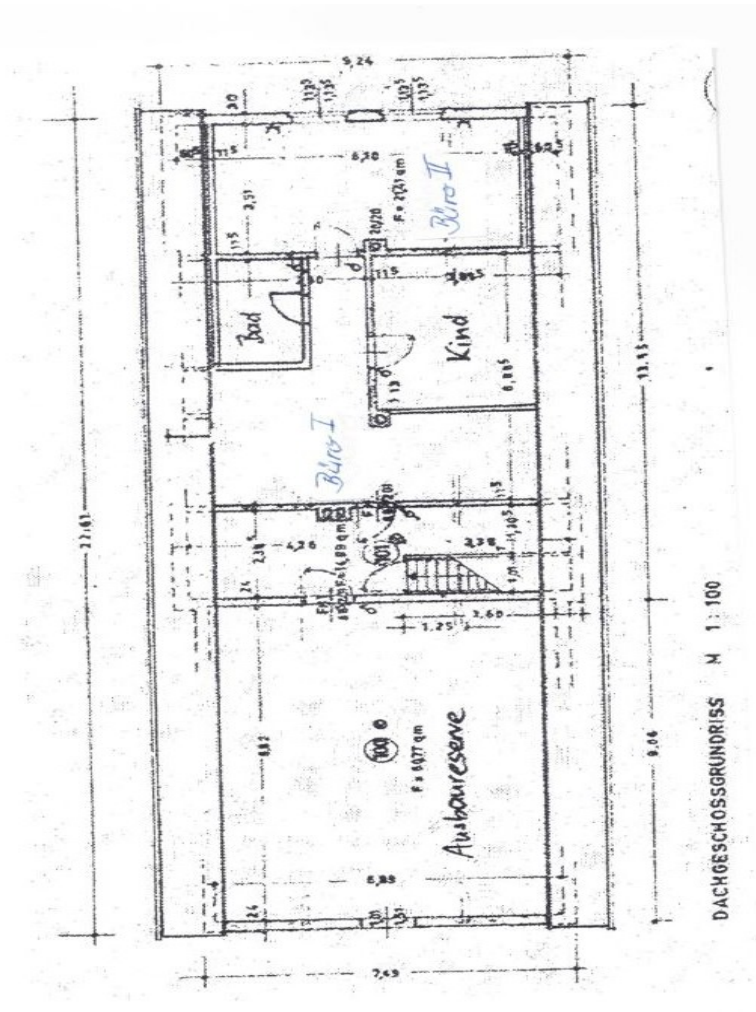
## La propriété



CODE DU BIEN: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

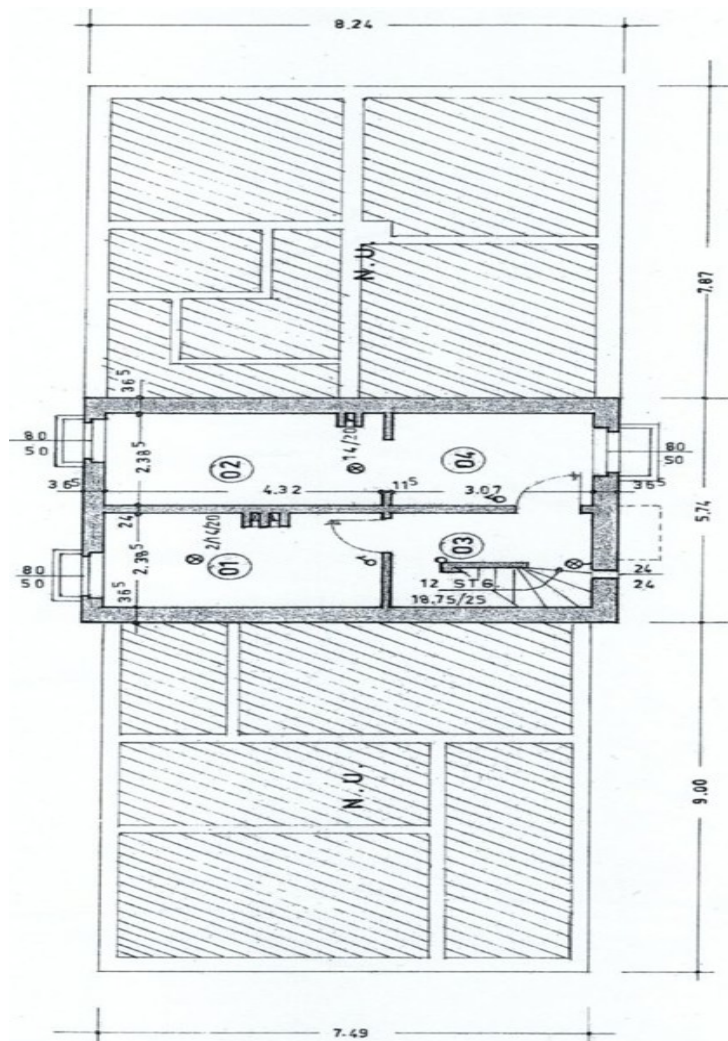
## Plans d'étage





Grundriss OG

DACHGESCHOSSGRUNDRISS M 1 : 100



KELLERGESCHOSS GRUNDRISS

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: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen**

## Une première impression

À vendre : maison individuelle/bifamiliale en excellent état, d'une surface habitable d'environ 182 m<sup>2</sup> et sur un terrain d'environ 2 542 m<sup>2</sup>. Construite en 1965, elle a fait l'objet d'importants travaux de modernisation continus depuis 2012. Ces travaux comprennent notamment la réfection du câblage électrique (y compris le câblage extérieur), des canalisations d'eau et d'égouts, d'un nouveau système de chauffage au gaz liquide (chaudière à condensation), de nouvelles fenêtres et portes, une isolation renforcée, et bien plus encore. La propriété est située sur un terrain en bail emphytéotique au sein d'un espace paysager protégé, géré par la Klosterkammer (Chambre monastique) jusqu'en 2081. La Klosterkammer, dont l'organisation ancestrale remonte au XVI<sup>e</sup> siècle, est l'une des plus anciennes et des plus traditionnelles autorités publiques de Basse-Saxe. Le loyer annuel du terrain s'élève à 1 272 €. La maison comprend six pièces, dont deux chambres, deux salles de bains et des toilettes pour invités. L'une des salles de bains est encore en gros œuvre, vous offrant ainsi la possibilité de la personnaliser selon vos goûts. Les appuis de fenêtre en granit, associés aux grandes fenêtres (remplacées en 2013), confèrent à la maison une allure haut de gamme. Le chauffage est assuré par un système de chauffage central, modernisé en 2012 avec une nouvelle chaudière à condensation au gaz liquide et sa propre cuve enterrée. La maison dispose également de plusieurs raccordements pour poêles à granulés et à bois, garantissant une chaleur agréable par temps froid. Vraiment, tout a été pensé ! La propriété, entièrement clôturée, est accessible par un portail électrique et un portillon piéton avec interphone, assurant sécurité et intimité optimales. Une véranda, une citerne de récupération d'eau de pluie et une connexion fibre optique complètent les atouts de la maison. Un abri de jardin et un cabanon offrent des espaces de rangement supplémentaires. Le sous-sol partiel, d'une superficie de 40 m<sup>2</sup>, offre un espace de rangement additionnel. Un atelier au rez-de-chaussée est idéal pour les projets de bricolage. Grâce à sa superficie équivalente à celle

d'environ trois maisons mitoyennes, cette propriété offre un potentiel d'extension d'environ 100 m<sup>2</sup> pour la création d'un espace de vie sur mesure, tel qu'une maison dans la maison, un studio ou un bureau. Pour les acquéreurs soucieux de l'environnement, une borne de recharge pour véhicule électrique est disponible. Le jardin récemment aménagé complète l'ensemble et propose trois terrasses périphériques, offrant ainsi de magnifiques espaces de détente en plein air. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen**

## Contact

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

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)

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

---

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