

Peine / Dungenbeck

Zweifamilienhaus mit Fassadendämmung, Nebengebäude und Bebauungsoption

CODE DU BIEN: 26443005



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 348.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 146 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.000 m²

CODE DU BIEN: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

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

CODE DU BIEN: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26443005
Surface habitable	ca. 146 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1964
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	348.900 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2006
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 80 m ²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	133.80 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.05.2036	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1964

CODE DU BIEN: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La propriété



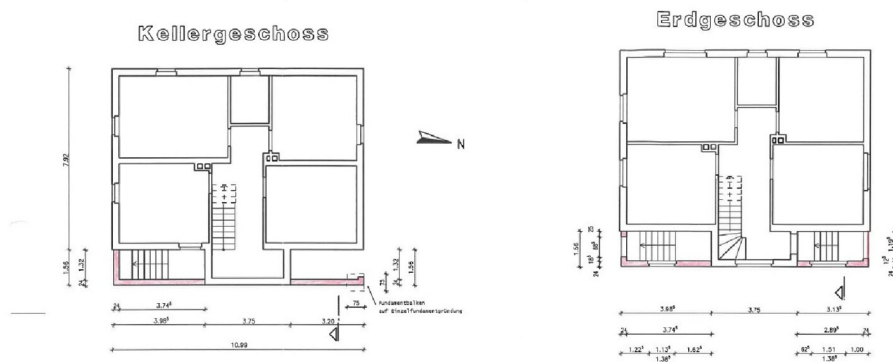
Beispiel, nicht maßstäblich



Beispiel, nicht maßstäblich

CODE DU BIEN: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

Contact

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

Jörn Sander

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine

Tel.: +49 5171 – 58 63 121

E-Mail: peine@von-poll.com

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

www.von-poll.com