Wienhausen

Einfamilienhaus mit Waldrandlage.

??????? ????????: 23217066

???? ??????: 275.000 EUR • ?????????: ca. 131 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 1.180 m²

??????? ????????: 23217066 - 29342 Wienhausen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 23217066 - 29342 Wienhausen

?? ??? ?????

??????? ????????	23217066
?????????	ca. 131 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1969
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	275.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2013
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 83 m²
??????	???????, ?????, ????????

??????? ????????: 23217066 - 29342 Wienhausen

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	12.11.2033
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	301.46 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1999

??????? ????????: 23217066 - 29342 Wienhausen

?? ???????

??????? ????????: 23217066 - 29342 Wienhausen

?? ???????

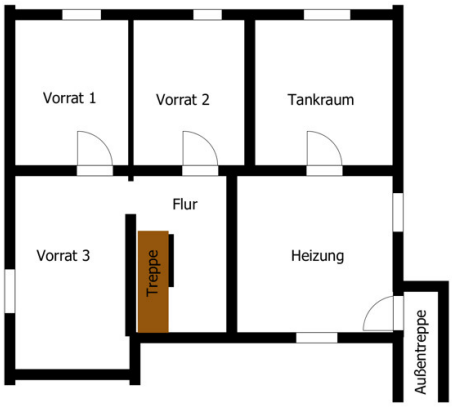
??????? ????????: 23217066 - 29342 Wienhausen

?? ???????

??????? ????????: 23217066 - 29342 Wienhausen

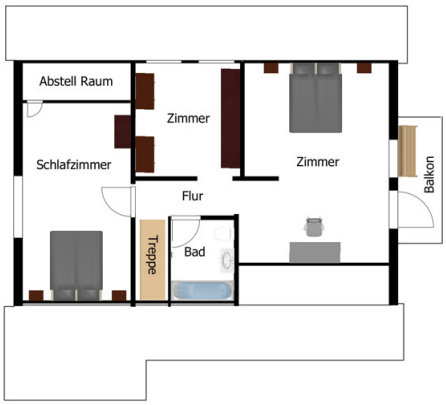
??????

Keller



Unmaßstäbliche Angaben.

Dachgeschoss



Unmaßstäbliche Angaben

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 23217066 - 29342 Wienhausen

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein ansprechendes Einfamilienhaus, das 1969 erbaut und 2013 wurde die Küche modernisiert. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von etwa 1180 m² und einer Wohnfläche von ca. 131 m². Das Haus besticht durch seine ruhige Lage am Ende einer Stichstraße und bietet eine direkte Waldrandlage, die Privatsphäre und Ruhe verspricht. Das Einfamilienhaus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie bieten. Die Zimmer sind hell und funktional aufgeteilt. Zwei Badezimmer runden das Raumkonzept ab und bieten Komfort für den täglichen Bedarf. Besonders hervorzuheben ist die große Wohnküche, die als zentraler Treffpunkt für Familie und Freunde dient und Raum zum Kochen, Essen und Zusammensein bietet. Die Immobilie ist unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum sowie Flexibilität für Hobbys oder als Abstellfläche. Die Heizungsanlage ist als Zentralheizung ausgelegt. Elektrik, Wände, Bäder und Fenster stammen aus dem Baujahr 1969 und bieten Potenzial zur individuellen Anpassung. Das Haus verfügt über drei Außenbereiche in Form von Balkonen und Terrassen. Eine überdachte Terrasse sowie ein kalter Wintergarten in Südausrichtung verlängern die Wohnfläche ins Freie und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung im Freien. Der praktisch angelegte Garten umfasst einen kleinen Gartenschuppen und wird durch einen Brunnen zur Gartenbewässerung bereichert, was eine einfache Pflege ermöglicht. Zum Anwesen gehören außerdem zwei massive Garagen, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzliche Lagerfläche bieten. Diese sind ideal für die sichere Unterbringung von Autos oder anderweitigem Besitz. Die Lage in einer Sackgasse trägt zur Verkehrsberuhigung bei, was besonders für Familien mit Kindern von Vorteil ist. Die unmittelbare Nähe zum Wald lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein, während trotzdem alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in der Nähe erreichbar sind.

??????? ????????: 23217066 - 29342 Wienhausen

????????????? ??? ???????

Unterkellertes Einfamilienhaus
Elektrik, Wände, Bäder und Fenster aus Baujahr 1969
Große Wohnküche
2 massive Garagen
Brunnen zur Gartenbewässerung
Kleiner Gartenschuppen
Kalter Wintergarten in Südausrichtung
Überdachte Terrasse
Großes Grundstück
Waldrandlage
Stichstraße
Ruhig gelegen

??????? ????????: 23217066 - 29342 Wienhausen

??? ??? ??? ??????????

Samtgemeinde Flotwedel

??????? ????????: 23217066 - 29342 Wienhausen

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 301.46 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. 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 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.

??????? ????????: 23217066 - 29342 Wienhausen

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12 Celle
E-Mail: celle@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com