

Wathlingen

## Flexibles Familienhaus

????????? ??????????: 25217023

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 335.000 EUR • ??????????: ca. 190 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 820 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25217023 - 29339 Wathlingen

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

???????? ??????????: 25217023 - 29339 Wathlingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25217023	????? ???????	335.000 EUR
????????????	ca. 190 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	7	?????????	???????
???????????? ???	3	?????????????	???????
????????????	2	????????????????????	ca. 15 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1971	???????	????????, ??????, ????????????????? ?????????
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ?????????		

???????? ??????????: 25217023 - 29339 Wathlingen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	201.20 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	07.05.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1970

????????? ??????????: 25217023 - 29339 Wathlingen

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



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



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

???????? ??????????: 25217023 - 29339 Wathlingen

?? ?????????



??????? ???????: 25217023 - 29339 Wathlingen

?? ????????



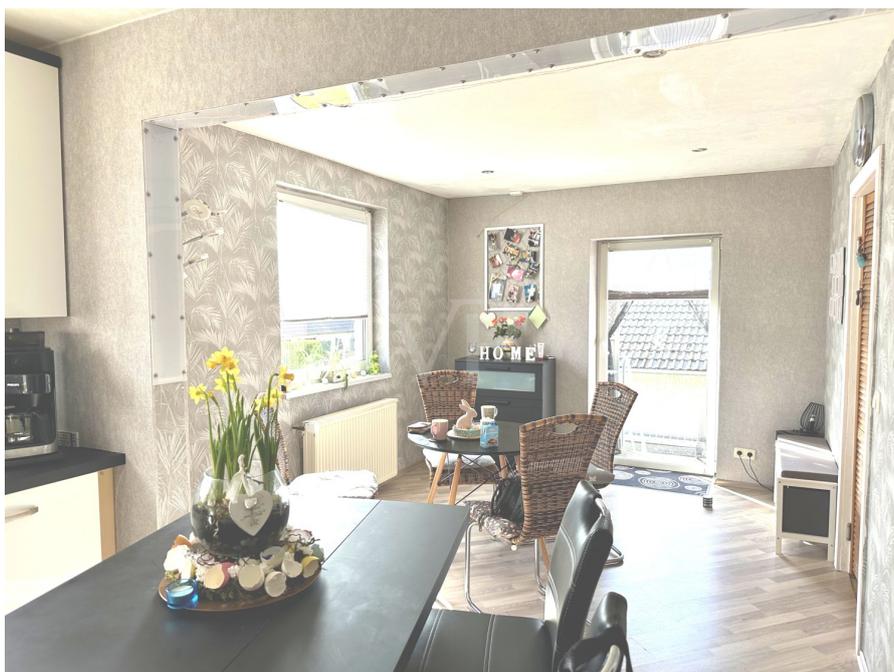
???????? ??????????: 25217023 - 29339 Wathlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25217023 - 29339 Wathlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25217023 - 29339 Wathlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25217023 - 29339 Wathlingen

?? ?????????



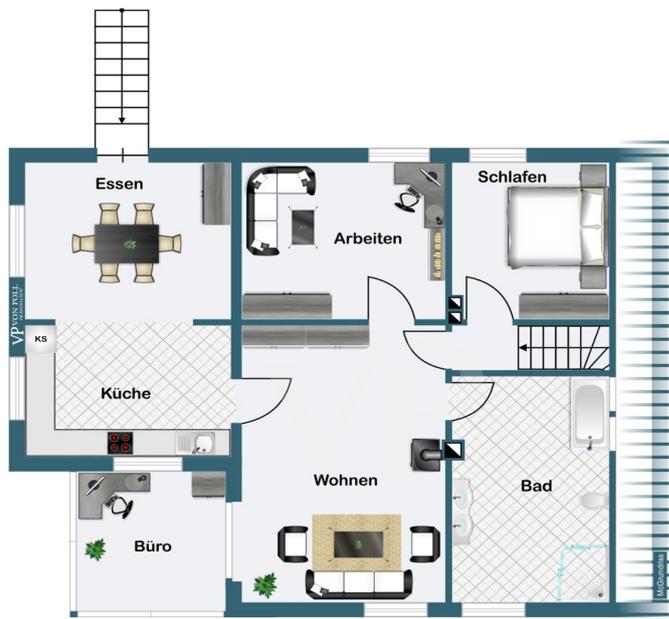
????????? ??????????: 25217023 - 29339 Wathlingen

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

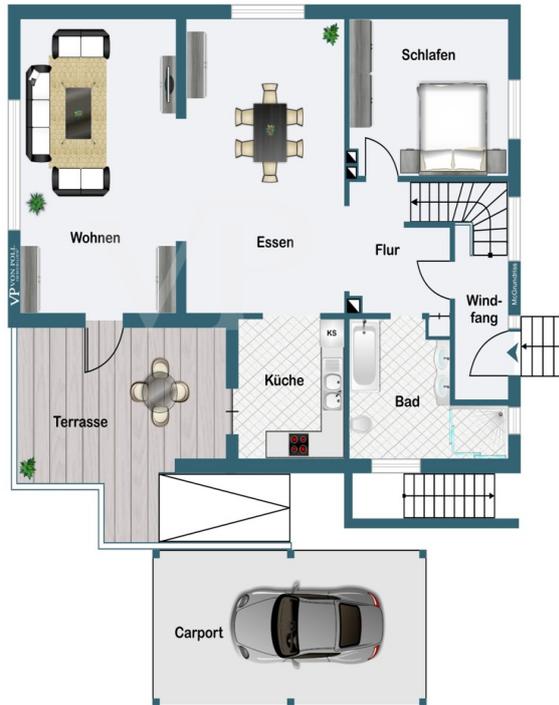


??????? ???????: 25217023 - 29339 Wathlingen

??????



Scari Rotunde/Round stairs\_



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

??????? ???????: 25217023 - 29339 Wathlingen

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

Zum Verkauf steht ein großzügiges Zweifamilienhaus, das 1971 erbaut und 1997 umfassend modernisiert wurde. Die Immobilie befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von etwa 820 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 206 m<sup>2</sup>, die sich auf insgesamt 7 Zimmer verteilt. Durch den Umbau zum Zweifamilienhaus im Jahr 1997 bietet das Haus flexible Wohnoptionen, die es besonders geeignet für Mehrgenerationenhaushalte machen. Im Erdgeschoss betreten Sie eine geschmackvoll gestaltete Wohneinheit, die sich mit ihrer Raumaufteilung ideal für Familien oder Paare eignet. Das großzügige Wohnzimmer bietet genügend Platz für gesellige Abende oder entspannte Stunden. Die Küche grenzt direkt an den Essbereich an und ermöglicht damit fließende Übergänge zwischen Kochen und Genuss. Zudem befinden sich im Erdgeschoss zwei der drei gemütlichen Schlafzimmer, die ausreichend Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten bieten. Ein modernes Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Über eine separate Außentreppe erreicht man das Obergeschoss, das als eigenständige Wohneinheit genutzt werden kann. Diese Etage beinhaltet ein zusätzliches Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer sowie eine kleine Küche, die Unabhängigkeit für die Bewohner dieser Ebene ermöglicht. Diese flexible Raumaufteilung ist ideal für Großeltern, erwachsene Kinder oder auch zur Vermietung. Die zentrale Heizungsanlage sorgt in beiden Einheiten für behagliche Wärme. Hervorzuheben ist die im Jahr 1997 erneuerte Klinkerfassade mit Wärmeschutz, die in Kombination mit der ebenfalls in diesem Jahr durchgeführten Dachdämmung inklusive Dampfsperre für hervorragende Isolierungswerte sorgt. Diese Maßnahmen tragen nicht nur zur Energieeffizienz des Hauses bei, sondern gewährleisten auch einen langfristig guten Erhalt der Bausubstanz. Das gepflegte Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eine besonders interessante Ergänzung ist die im Garten installierte Außenküche, die eine wunderbare Gelegenheit für Feierlichkeiten und gesellige Anlässe im Freien darstellt. Dank der automatischen Bewässerungsanlage und dem Mähroboter ist die Gartenpflege komfortabel gestaltet, was Ihnen mehr Zeit für Entspannung bietet. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und spricht durch ihre flexible Nutzung und Ausstattung sowohl Familien als auch Investoren an. Die ruhige Wohnlage, kombiniert mit einer gut entwickelten Infrastruktur, ermöglicht eine hohe Lebensqualität und attraktives Wohnen. Diese Immobilie bietet durch ihre Variabilität zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, die Sie nicht verpassen sollten. Eine Besichtigung ist ausdrücklich empfohlen, um das volle Potential dieser Immobilie zu entdecken und zu erleben.

???????? ??????????: 25217023 - 29339 Wathlingen

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

Sanierungen:

Umbau zum Zweifamilienhaus in 1997;

1997 Klinker mit Wärmeschutz neu;

Dachdämmung mit Dampfsperre neu 2022;

Außentreppe zum OG 2006;

Bewässerung Garten und Mähroboter;

Außenküche im Garten;

Kellerfenster und Türen in 20221 neu;

Wintergarten komplett saniert mit Isolierung in 2022;

Garage zum Teil z. T. saniert in 2022;

??????? ????????: 25217023 - 29339 Wathlingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 201.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist G.

???????? ??????????: 25217023 - 29339 Wathlingen

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

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

Simon von Collrepp

---

Schuhstraße 12 Celle  
E-Mail: [celle@von-poll.com](mailto:celle@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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