

Wrestedt / Lehmke

Schönes Anwesen in der Samtgemeinde Aue - Natur und Ambiente im Einklang

???????? ??: 23238227



www.von-poll.com

???? ??: 749.000 EUR • ??: ca. 370 m² • ??: 10 • ??: 6.500 m²

??????? ?????????: 23238227 - 29559 Wrestedt / Lehmke

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

???????? ??????????: 23238227 - 29559 Wrestedt / Lehmke

?? ??? ??????

???????? ??????????	23238227
????????????	ca. 370 m²
?????? ???????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	10
????? ??????????????	1996

????? ???????	749.000 EUR
??????	
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ??????????????	?????????
???????????????????????? ??????	ca. 0 m²
????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23238227 - 29559 Wrestedt / Lehmke

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

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

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

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

BEDARF

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

LUFTWP

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

49.00 kWh/m²a

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

22.08.2033

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

A

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

??????? ?????????????
????? / ??????

???????? ??????????: 23238227 - 29559 Wrestedt / Lehmke

?? ?????????



???????? ?????: 23238227 - 29559 Wrestedt / Lehmke

?? ???????



???????? ??: 23238227 - 29559 Wrestedt / Lehmke

?? ???????



???????? ?????????: 23238227 - 29559 Wrestedt / Lehmke

?? ?????????



???????? ?????????: 23238227 - 29559 Wrestedt / Lehmke

?? ????????



???????? ??: 23238227 - 29559 Wrestedt / Lehmke

?? ???????



???????? ?????????: 23238227 - 29559 Wrestedt / Lehmke

?? ????????



??????? ???????: 23238227 - 29559 Wrestedt / Lehmke

?? ????????



??????? ???????: 23238227 - 29559 Wrestedt / Lehmke

?? ????????



???????? ??: 23238227 - 29559 Wrestedt / Lehmke

?? ???????



???????? ?????????: 23238227 - 29559 Wrestedt / Lehmke

?? ????????



???????? ?????????: 23238227 - 29559 Wrestedt / Lehmke

?? ????????



??????? ?????????: 23238227 - 29559 Wrestedt / Lehmke

?? ????????



???????? ??????????: 23238227 - 29559 Wrestedt / Lehmke

?? ?????????



??????? ?????????: 23238227 - 29559 Wrestedt / Lehmke

?? ????????



???????? ??????????: 23238227 - 29559 Wrestedt / Lehmke

?? ????????



??????? ???????: 23238227 - 29559 Wrestedt / Lehmke

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

Das Anwesen besteht aus zwei separaten Einfamilienhäusern, die sich ideal für zwei Familien oder mehrere Generationen eignen. Beide Häuser bieten ausreichend Platz und Privatsphäre für ihre Bewohner. Die zweite Wohneinheit mit 100 m² kann auch als Gästehaus genutzt oder vermietet werden und bietet somit viele Möglichkeiten. Ein absolutes Highlight ist die große Halle mit direktem Zugang zum Haupthaus. Hier können Sie Ihren Hobbys nachgehen oder den Raum als zusätzlichen Stauraum nutzen. Für Fahrzeug-Enthusiasten bietet die Halle viele verschiedene Möglichkeiten der freien Entfaltung. Das Haupthaus mit 270 m² besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung. Die großzügigen Zimmer lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen somit eine angenehme Atmosphäre. Die Immobilie eignet sich perfekt für Familien mit Kindern. Hier können Sie sich frei entfalten und die Vorzüge eines ländlichen Wohnens genießen. Im Badezimmer sorgt eine Poolbadewanne für Entspannung und Wohlbefinden. Eine Sauna rundet das Wellness-Angebot ab und sorgt für absolute Erholung in den eigenen vier Wänden. Ihren Feierabend können Sie auf der Loggia mit Weitblick genießen und die Ruhe und den Ausblick auf die umliegende Natur auf sich wirken lassen. Das Grundstück punktet mit einer malerischen Streuobstwiese mit farbenfroher Blütenpracht im Frühjahr und ertragreichen Obstsorten, die im Sommer geerntet werden können. Zusätzlich bietet das Grundstück genug Platz für individuelle Gestaltungsideen, wobei Sie die Ruhe und Idylle der ländlichen Umgebung im eigenen Garten vollkommen genießen können. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Pool, der an heißen Sommertagen für erfrischenden Badespaß sorgt. Sichtschutzhecken runden das Gesamtbild ab und gewährleisten Privatsphäre. Beheizt wird die Immobilie energieeffizient durch eine moderne Luftwärmepumpe. Zusätzlich sorgt eine Holzheizung für wohlige Wärme an kalten Wintertagen. Darüber hinaus verfügt das Haus über eine Photovoltaikanlage, die Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihren eigenen Strom zu erzeugen und somit langfristig Kosten zu sparen. Zur technischen Ausstattung zählen auch die Rollläden, die für optimalen Licht- und Sichtschutz sorgen. Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein absolutes Unikat, das eine Perle des Wohnens in ruhiger Lage bietet. Wir laden Sie herzlich ein, sich von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ?????????: 23238227 - 29559 Wrestedt / Lehmke

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

Die Samtgemeinde Aue ist zentral im Dreieck Hannover, Hamburg und Berlin in der wunderschönen Heideregion Uelzen gelegen und bettet den Flecken Bad Bodenteich sowie die Gemeinden Lüder, Soltendieck und Wrestedt als Mitgliedsgemeinden in sich ein. Das Haus befindet sich in Lehmke. Für Bahnreisende liegt Uelzen mit dem bekannten Hundertwasserbahnhof, perfekt angebunden an der ICE-Strecke Hamburg-Hannover. Das Haus liegt an einer verkehrsberuhigten Straße am Ortsrand mit Blick auf die Aue im Grünen. Größere Wald- und Naherholungsgebiete finden sich in der Umgebung, welche beste Voraussetzung für Gesundheit und Entspannung sind. Im nahen Wrestedt gibt es für die Bewohner ein vielfältiges Angebot bestehend aus guten Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel, Handwerksbetrieben, Ärzten, Apotheke und sonstigen Dienstleistern, aktive Vereine für ein differenziertes Sportangebot und eine Grundschule. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bestehen natürlich in großer Auswahl in Uelzen. Die Hansestadt erreicht man innerhalb von 15 Minuten mit dem Auto. Ein Schmuckstück in der Samtgemeinde Aue ist der Kneipp- und Luftkurort Bad Bodenteich, in ca. 10 km Entfernung.

??????? ?????????: 23238227 - 29559 Wrestedt / Lehmke

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 49.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

??????? ?????????: 23238227 - 29559 Wrestedt / Lehmke

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

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

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

Veerßer Straße 26 Uelzen
E-Mail: uelzen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com