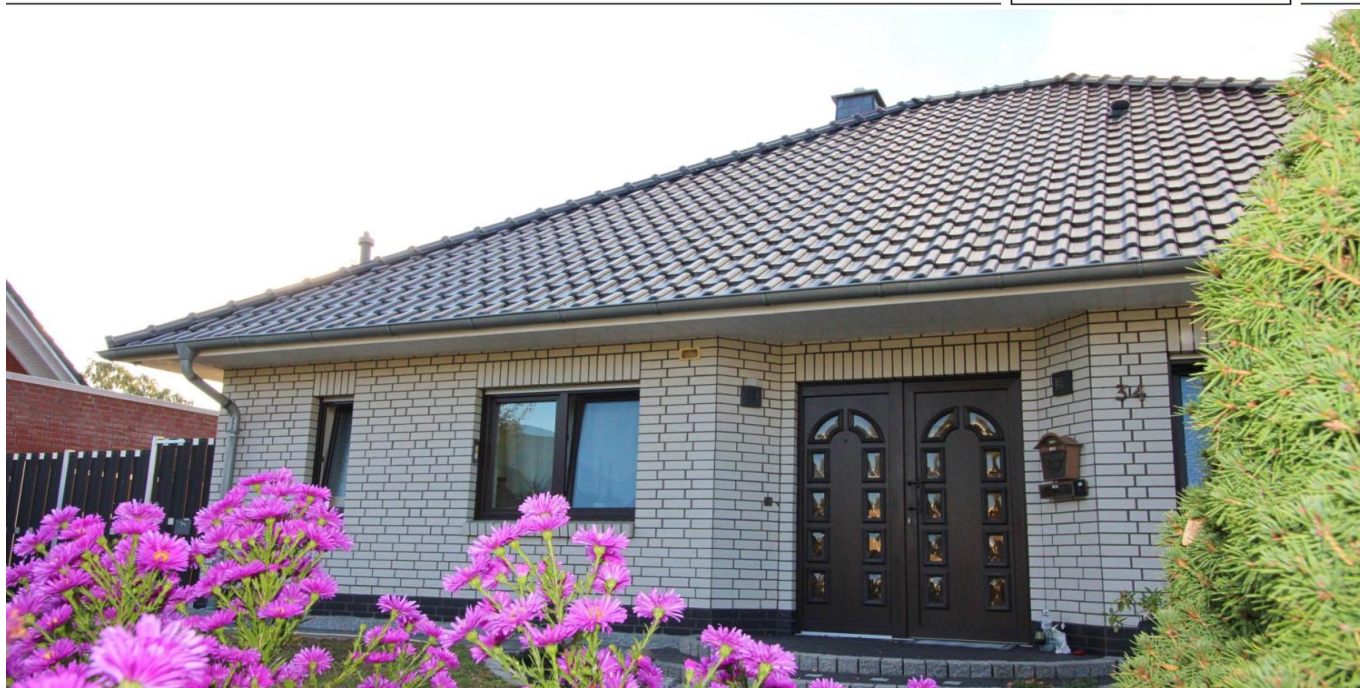


Hankensbüttel

GROßZÜGIGER BUNGALOW - MIT WINTERGARTEN, KAMIN UND GARAGE

????????? ??????????: 25123058



www.von-poll.com

???? ??????: 359.000 EUR • ??????????: ca. 145 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 835 m²

??????? ?????????: 25123058 - 29386 Hankensbüttel

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25123058 - 29386 Hankensbüttel

?? ??? ??????

???????? ?????????	25123058	???? ?????	359.000 EUR
????????	ca. 145 m²	????????	Käuferprovision
????????	4		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	3		MwSt.) des
????????			beurkundeten
			Kaufpreises
????????	1	??????	??????
???? ?????????	2003	????????	
????? ?????????	1 x ?????????	??????	??????, WC
	????? ?????????,		????????, ?????,
	1 x ?????		????????????
			??????

???????? ?????????: 25123058 - 29386 Hankensbüttel

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????	139.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	03.10.2035	????????????? ?????????????	
????? ???????????	??????	??????????? ?????????????? ???????????	E
		????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2003

??????? ?????????: 25123058 - 29386 Hankensbüttel

?? ????????



??????? ?????????: 25123058 - 29386 Hankensbüttel

?? ????????



???????? ?????: 25123058 - 29386 Hankensbüttel

?? ???????



??????? ?????????: 25123058 - 29386 Hankensbüttel

?? ????????



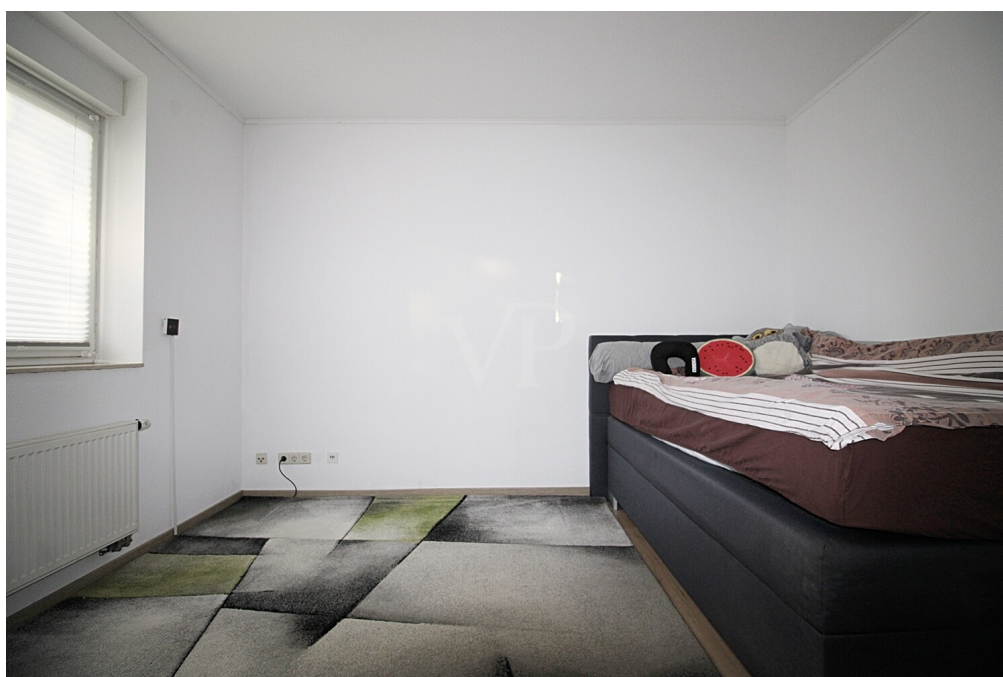
??????? ???????? : 25123058 - 29386 Hankensbüttel

?? ????????



???????? ?????????: 25123058 - 29386 Hankensbüttel

?? ?????????



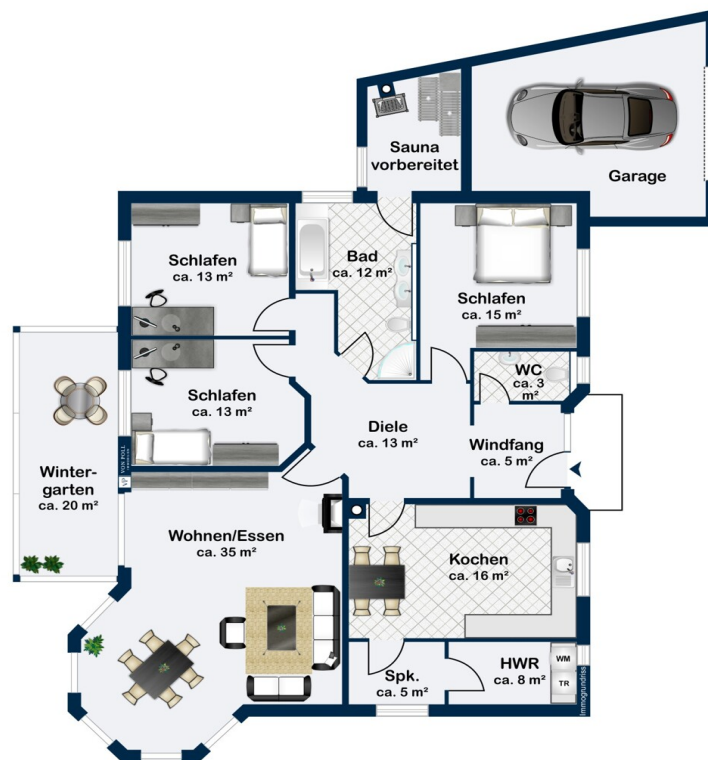
??????? ???????: 25123058 - 29386 Hankensbüttel

?? ???????



??????? ?????????: 25123058 - 29386 Hankensbüttel

???????



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

??????? ???????: 25123058 - 29386 Hankensbüttel

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

Willkommen in Ihrem neue Zuhause!

Dieser geräumige Bungalow mit klassischer Klinkerfassade vereint solide Bauqualität mit viel Platz und wohnlicher Atmosphäre. Auf über 140 m² Wohnfläche bietet er ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen auf einer Ebene - ob für Familien, Paare oder Menschen, die barrierearmes Wohnen bevorzugen.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich mit gemütlichem Kamin, der besonders in der kalten Jahreszeit für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt. Ein angrenzender Wintergarten erweitert den Wohnraum und bietet das ganze Jahr über einen herrlichen Blick in den Garten: ein idealer Ort zum Entspannen, Lesen oder geselligen Beisammensein.

Das Grundstück mit seinen ca. 835 m² bietet viel Freiraum für Gartenliebhaber, Familienaktivitäten oder individuelle Gestaltungsideen. Dank der durchdachten Anordnung des Hauses ergibt sich ein schöner Gartenbereich mit Rückzugsmöglichkeiten und Potenzial für Terrassen, Beete oder Spielzonen.

Ein weiteres Highlight ist das ausbaufähige Dachgeschoss, das die Möglichkeit für zusätzliche Wohn- oder Nutzfläche ermöglicht.

Der Bungalow ist massiv gebaut und mit einer wertbeständigen Klinkerfassade versehen, was nicht nur für eine zeitlose Optik, sondern auch für Langlebigkeit und geringen Pflegeaufwand sorgt.

Die ruhige Lage in Hankensbüttel verbunden mit einer guten Anbindung, sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote in der Nähe, ist ideal für ein entspanntes, gut angebundenes Leben im Grünen.

Ein Haus mit Charme, Substanz und Potenzial - ideal für alle, die großzügiges Wohnen auf einer Ebene schätzen und sich zugleich die Option für individuelle Erweiterungen offenhalten möchten.

??????? ???????: 25123058 - 29386 Hankensbüttel

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

- + Eigentumsgrundstück
- + Ebenerdiges Wohnen
- + Drei Schlafzimmer
- + Fußbodenheizung
- + Einbauküche
- + Kamin
- + Gäste-WC
- + Glasfaser
- + Wintergarten
- + Regenwasserzisterne
- + Garage
- + Gartenhaus
- + Ausbaufähiges Dachgeschoss
- ... u.v.m.

??????? ?????????: 25123058 - 29386 Hankensbüttel

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

Makrolage

Hankensbüttel mit seinen über 4.000 Einwohnern liegt verkehrsgünstig zwischen Wittingen (9km), Gifhorn (29km), Celle (29km), und Uelzen (39km).

Über die B 244 und B 4 erreichen Sie umliegende Städte bequem mit dem Auto.

Bushaltestellen befinden sich im Ort und bieten Verbindungen in Richtung Gifhorn, Wittingen, und umliegende Gemeinden, was den Standort auch für Pendler attraktiv macht.

Die Nähe zur Natur und das überregional bekannte Otterzentrum Hankensbüttel machen den Standort besonders lebenswert. Spazier- und Radwege beginnen praktisch vor der Haustür, und kulturelle wie sportliche Angebote sind gut ausgebaut.

Mikrolage

Das Grundstück befindet sich in ruhiger Wohnlage in einem gepflegten Wohngebiet.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie hier von einer sehr guten Infrastruktur: ideal für Familien, Berufspendler und alle, die ländliche Wohnqualität mit kurzen Wegen verbinden möchten.

Nach wenigen 100m erreichen Sie die ersten Einkaufsmöglichkeiten.

Diverse Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie weitere Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich im Ortskern von Hankensbüttel; etwa 5 Minuten entfernt.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv:

Eine Grundschule erreichen Sie schon nach 800m, einen Kindergarten schon nach 400m.

Das Schulzentrum Hankensbüttel mit weiterführenden Schulen finden Sie nach ca. 0,9 km vor.

??????? ???????: 25123058 - 29386 Hankensbüttel

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 139.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

??????? ?????????: 25123058 - 29386 Hankensbüttel

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

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

Sebastian Drevenstedt

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com