

Hermannsburg

## Családi idill vidéken – családi ház nagymamalakással

VP azonosító: 25217024-2



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

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

VÉTELÁR: 198.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 166 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 812 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg**

## Áttekintés

VP azonosító	<b>25217024-2</b>
Hasznos lakótér	<b>ca. 166 m<sup>2</sup></b>
Teto formája	<b>Nyeregteto</b>
Szobák	<b>6</b>
Hálószobák	<b>4</b>
Fürdoszobák	<b>3</b>
Építés éve	<b>1974</b>
Parkolási lehetőségek	<b>1 x Garázs</b>

Vételár	<b>198.000 EUR</b>
Ház	<b>Családi ház</b>
Jutalék	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Az ingatlan állapota	<b>Karbantartott</b>
Kivitelezési módszer	<b>Szilárd</b>

**VP azonosító: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Teljes energiaigény	342.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.04.2035	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1974

VP azonosító: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## Az ingatlan

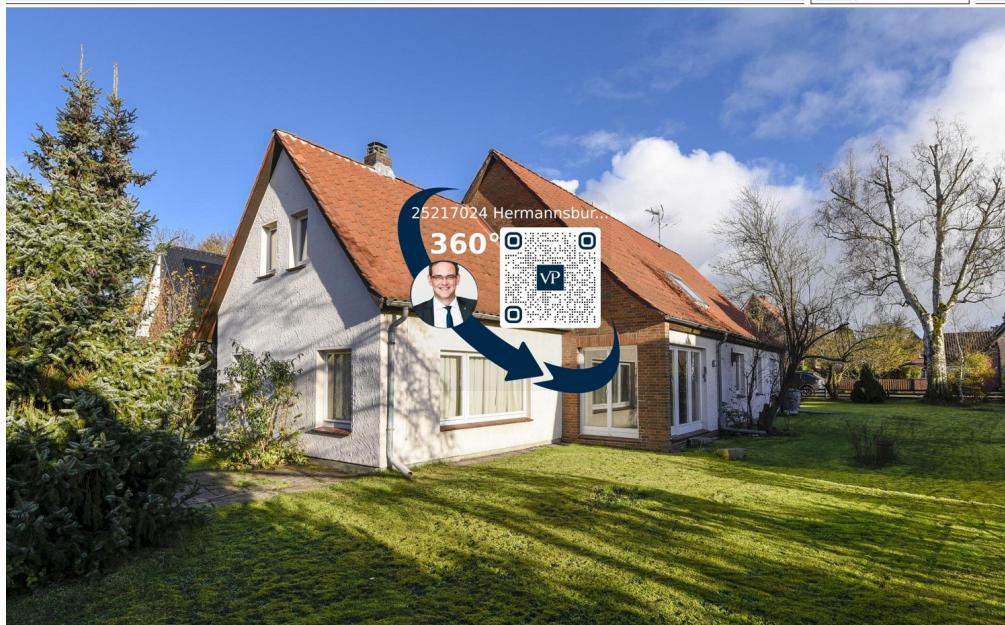


VP azonosító: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP azonosító: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## Az ingatlan



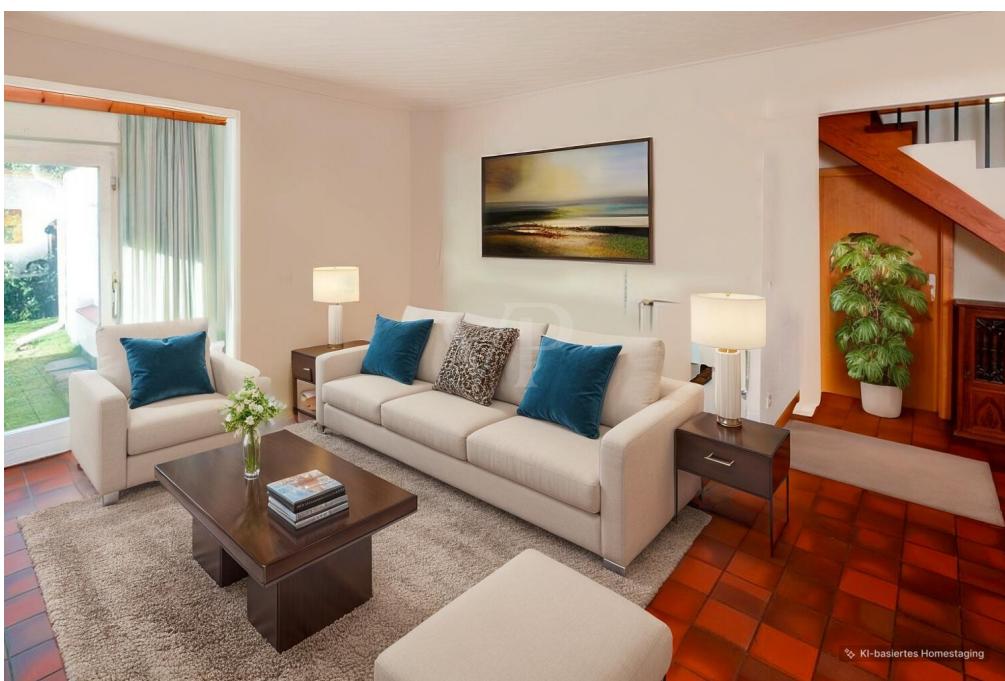
VP azonosító: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## Az ingatlan



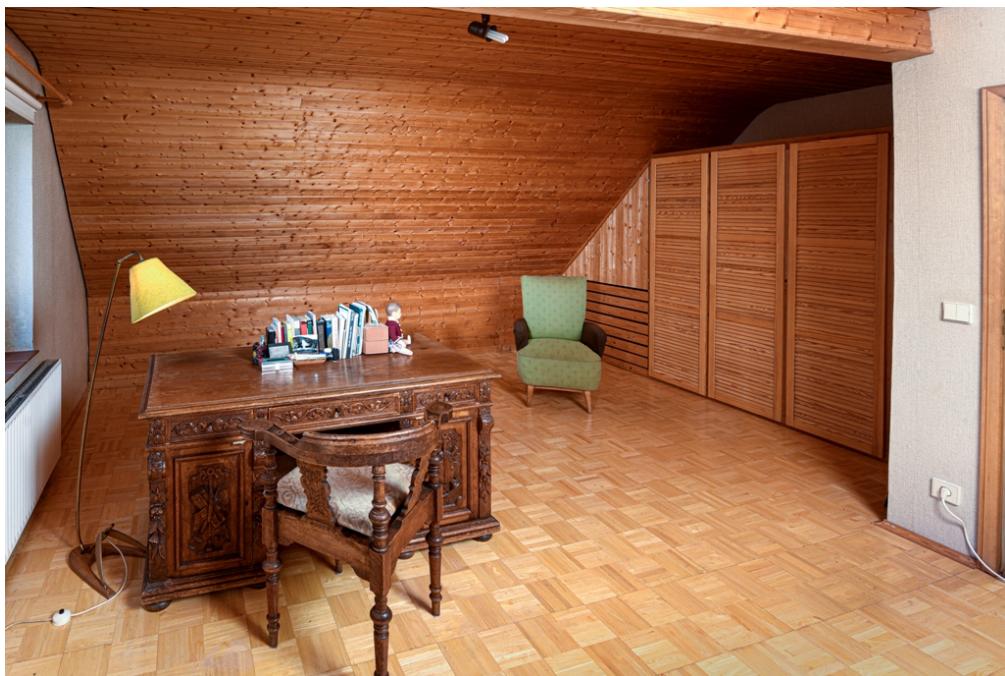
VP azonosító: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## Az ingatlan



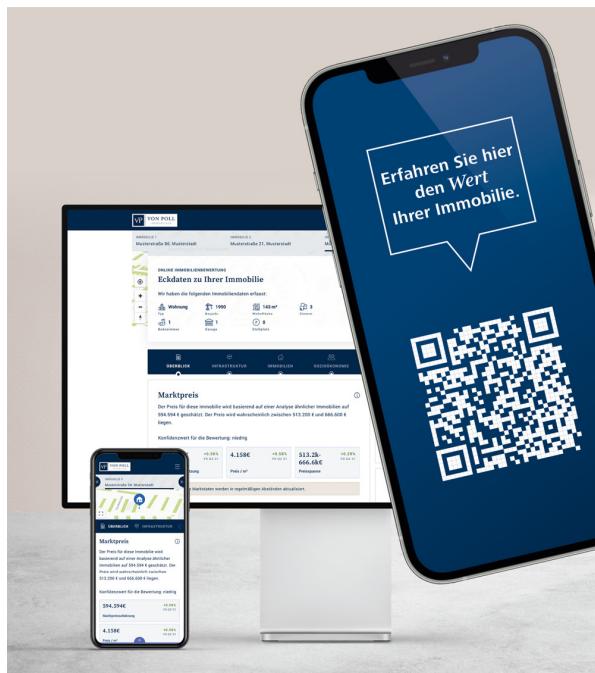
VP azonosító: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## Az ingatlan



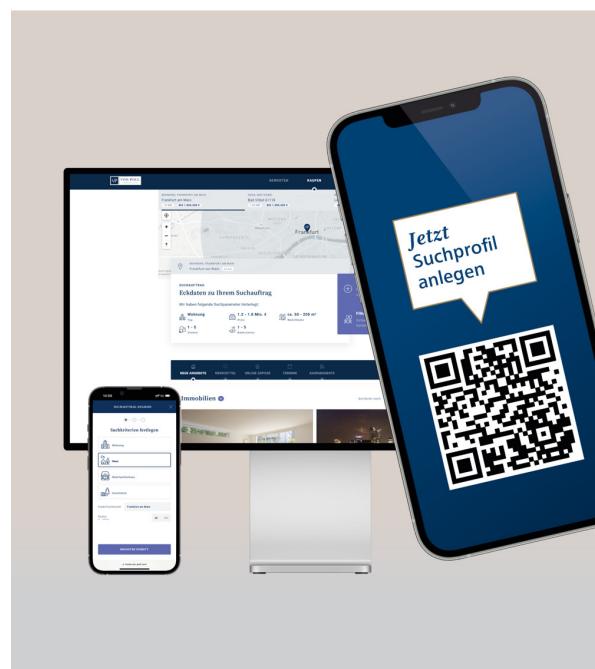
VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

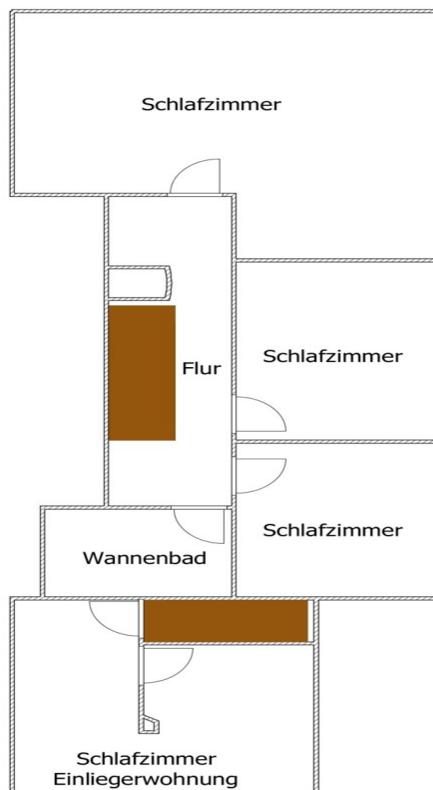
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## Alaprajzok



Grundriss Erdgeschoss  
Achtung unmaßstäbliche Angaben



Grundriss Dachgeschoss  
Achtung unmaßstäbliche Angaben

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállunk felelősséget.

**VP azonosító: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg**

## Az elso benyomás

Családi idill vidéken – Különálló ház különálló apartmannel. Ez a bájos, 1974-ben épült családi ház lenyugözi a nyugodt elhelyezkedését és tágas lakóterét – ideális azoknak a családoknak, akik értékelik a természettel való kapcsolatot. Körülbelül 166 m<sup>2</sup> lakóterületével és körülbelül 812 m<sup>2</sup>-es telekkel boséges teret kínál az egyéni élethez, a pihenéshez és a családi élethez. Átgondolt elrendezés minden igényt kielégít. Belépéskor egy tágas eloszoba fogadja, amely zökkenomentesen vezet a földszint különbözo helyiségeibe. A ház szívét a világos, tágas nappali alkotja, közvetlen kertkapcsolattal. Itt elfér egy kényelmes társalgó és egy nagy étkezoasztal is a közös étkezésekhez. A földszinten található még: • egy akadálymentesített vendégfürdoszoba zuhanyzóval • egy rugalmasan alakítható szoba – tökéletes irodának, vendégszobának vagy hálószobának. Az emeleten három tágas, egyedileg kialakítható hálószoba, valamint egy fürdoszoba található, amely teljessé teszi a minden nap családi élet kényelmét. Különálló apartman – Sokoldalú felhasználási lehetőségek Az ingatlanhoz tartozik egy önálló apartman is nappalival, hálószobával, konyhával és fürdoszobával. Akár bérbeadásra, stúdióként, munkahelyként vagy családtagok számára fenntartott pihenohelyként szolgál – a lehetőségek számtalanok. Kültéri terület pihentető lehetőségekkel A tágas kert rengeteg teret kínál a játékra, a kikapcsolódásra és az egyedi tervezési ötletekre. Legyen szó játszótérrol, vateményeskertrol vagy hangulatos ülosarokról – itt van hely a kreativitásnak. Elhelyezkedés – Csendes, mégis jó közlekedési kapcsolatokkal Az ingatlan a nyugodt, zöld környezetben eltöltött időt kiváló infrastruktúrával ötvözi. Iskolák, bevásárlási lehetőségek és tömegközlekedés könnyen megközelíthetők. A Lutterbach-patak a Kneipp vízterápiás területével és a gyönyörű rekreációs területek sétákhöz és szabadidős tevékenységekhez mindössze egy rövid sétára találhatók.

---

Összegzés: Ez a különálló lakásos családi ház tágas elrendezést, idilli elhelyezkedést és sokoldalú felhasználási lehetőségeket ötvöz. Ideális családok számára, akik harmonikus otthont keresnek egy csendes lakóövezetben. Gyozodjön meg saját szemével az ingatlan elnyeirol egy megtekintés során.

**VP azonosító: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg**

## Minden a helyszínrol

Willkommen in Hermannsburg

Leben, wo andere Urlaub machen: Hermannsburg – Gemeinde Südheide

Das wunderschöne Hermannsburg mit romantischen, intakten Bauern- und Einzelhöfen, weitläufigen Wald- und Heideflächen sowie einer sehr guten Infrastruktur lockt zahlreiche Touristen an. Hier kann man auf der Örtze paddeln, durch die Heide wandern oder sich die zahlreichen Sehenswürdigkeiten ansehen.

Mit seinen ca. 8.000 Einwohnern bietet Hermannsburg ein breitgefächertes Angebot an sozialen, sportlichen sowie kulturellen Einrichtungen und natürlich viele Veranstaltungen an.

Für die Kinder findet man vor Ort zahlreiche Spielstätten und Kindergärten. Für die Weiterbildung der Kinder findet man eine Grundschule, Oberschule und ein großes Gymnasium vor. Eine sehr gute medizinische Versorgung rundet das Gesamtbild ab. Die nächste Kreisstadt Celle mit dem größten zusammenhängende Fachwerkensemble Europas und dem Herzogschloss mit seinem Schlosstheater, welches Europas ältestes, regelmäßig bespieltes Barocktheater ist, liegt nur ca. 30 km entfernt.

Hermannsburg ist nicht nur eine Reise wert, hier lässt es sich wunderbar leben.

Makrolage/ Entfernungen:

- Einkaufsmöglichkeiten: In Hermannsburg
- Schulen: Schulzentrum in Hermannsburg
- Kindergarten: Kindergärten in Hermannsburg
- ärztliche Versorgung: Arztpraxen in Hermannsburg (MVZ), ein Kreiskrankenhaus befindet sich in Celle und Uelzen (jeweils ca. 35 km)
- Restaurants: In Hermannsburg
- Waldbad (Hallenbad): In Hermannsburg
- Verwaltung: Rathaus Gemeinde Südheide in Hermannsburg, [www.gemeinde-suedheide.de](http://www.gemeinde-suedheide.de)
- nächstgelegene Autobahnabbindung: A7, Abf. Soltau Süd (ca. 34 km)
- Bahnabbindung: Metronom Bahnhof in Unterlüß (7 km 10 Min.) P+R
- nächstgelegener Flughafen: Hannover Airport (70 km 1 Std.)
- nächstgelegene Städte: Celle (35 km/40 Min.), Hannover (75 km/60 Min.), Hamburg (100 km/80 Min.)

**VP azonosító: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 342.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**VP azonosító: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Simon von Collrepp

---

Schuhstraße 12, 29221 Celle  
Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0  
E-Mail: [celle@von-poll.com](mailto:celle@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez*

---

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