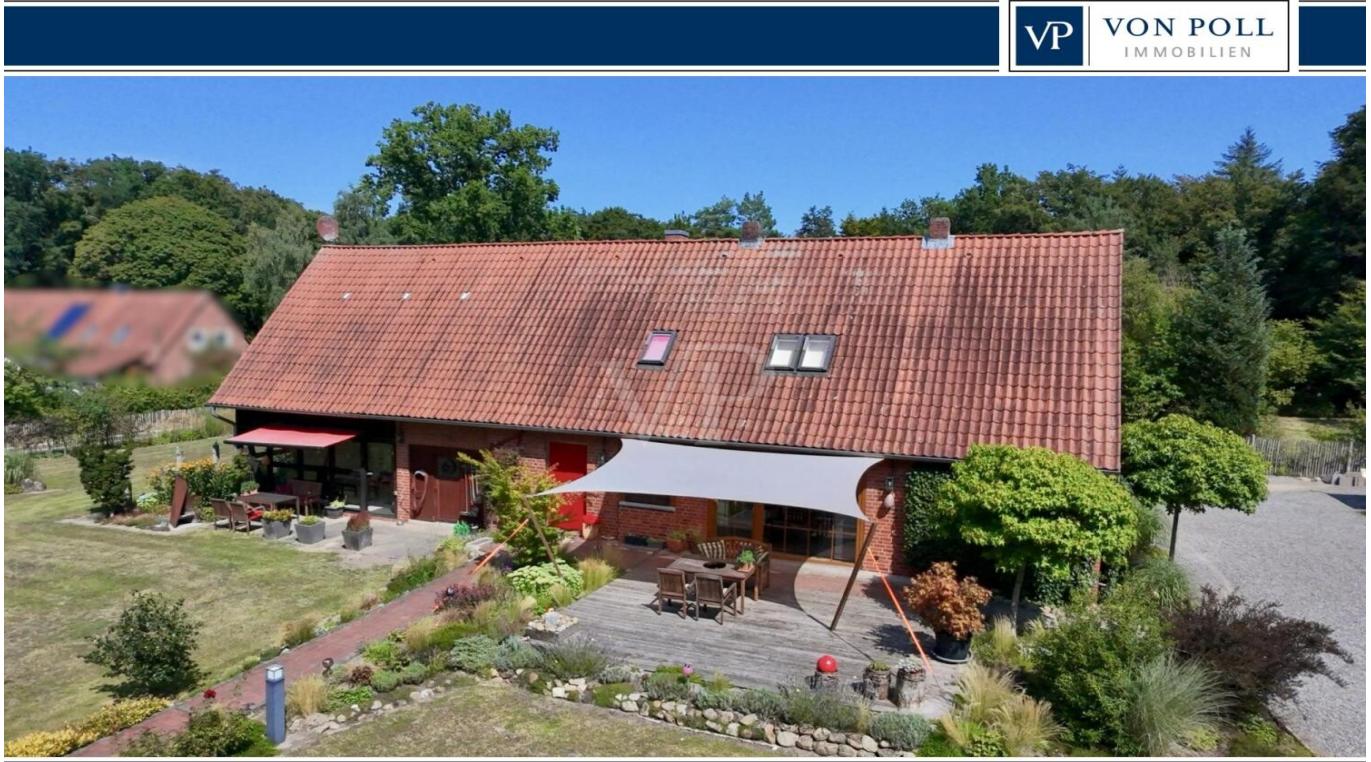


Eimke – Dreilingen

## Vidéki ház - idilli, zöld, csendes, felújított, jó közlekedési kapcsolatokkal

VP azonosító: 23238224



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

VÉTELÁR: 359.900 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 182 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 2.542 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

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

**VP azonosító: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen**

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 23238224                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 182 m <sup>2</sup>    |
| Teto formája          | Nyeregteto                |
| Szobák                | 6                         |
| Hálószobák            | 2                         |
| Fürdoszobák           | 2                         |
| Építés éve            | 1965                      |
| Parkolási lehetőségek | 10 x Felszíni parkolóhely |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Vételár                  | 359.900 EUR   |
| Ház                      | Családi ház   |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2013  |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott   |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd   |
| Hasznos terület          | ca. 100 m <sup>2</sup>  |
| Felszereltség            | Vendég WC, Beépített konyha   |

**VP azonosító: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen**

## Áttekintés: Energia adatok

| Futési rendszer                              | Központifutés | Energiatanúsítvány                                      | Energia tanúsítvány         |
|--|---------------|---|-----------------------------|
| Energiaforrás                                | Gáz           | Végso energiafogyasztás                                 | 119.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 02.05.2033    | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D                           |
| Energiaforrás                                | Gáz           | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 2012                        |

VP azonosító: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

## Az ingatlan



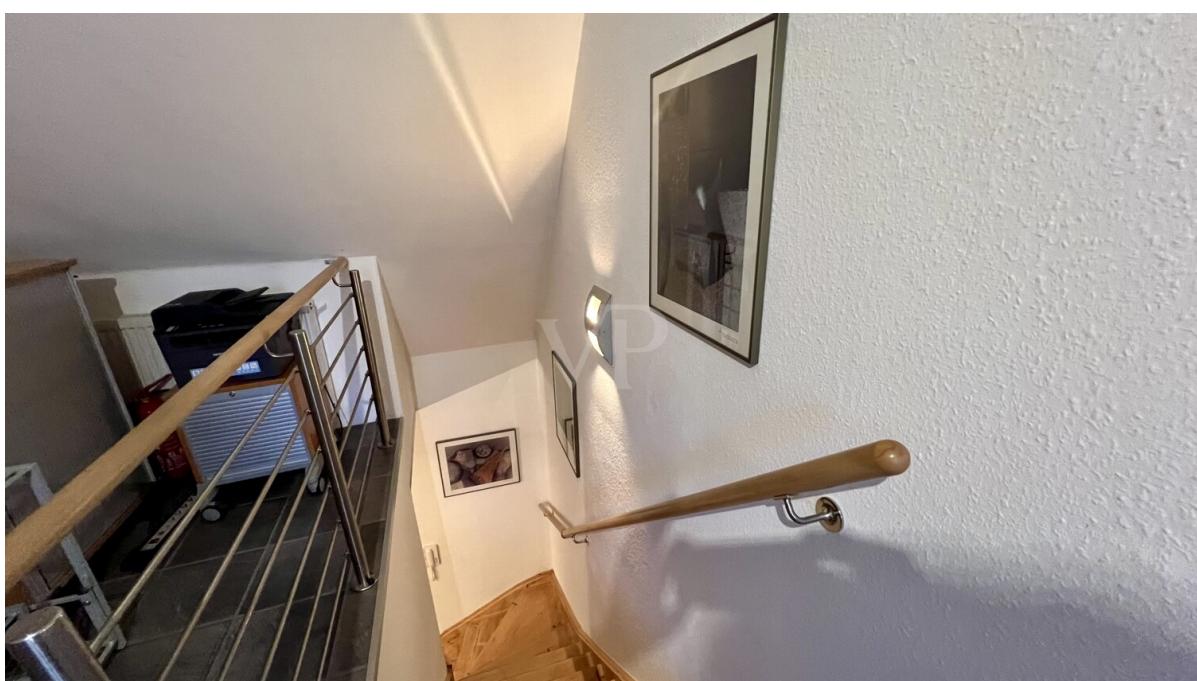
VP azonosító: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

## Az ingatlan



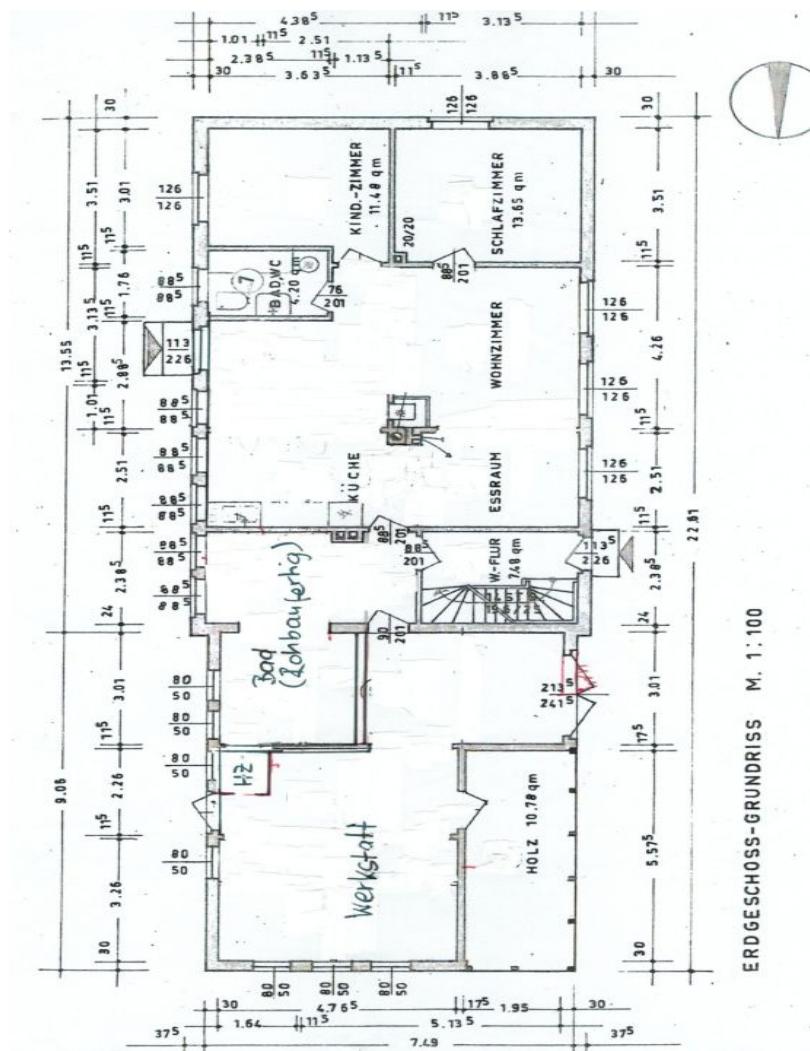
VP azonosító: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

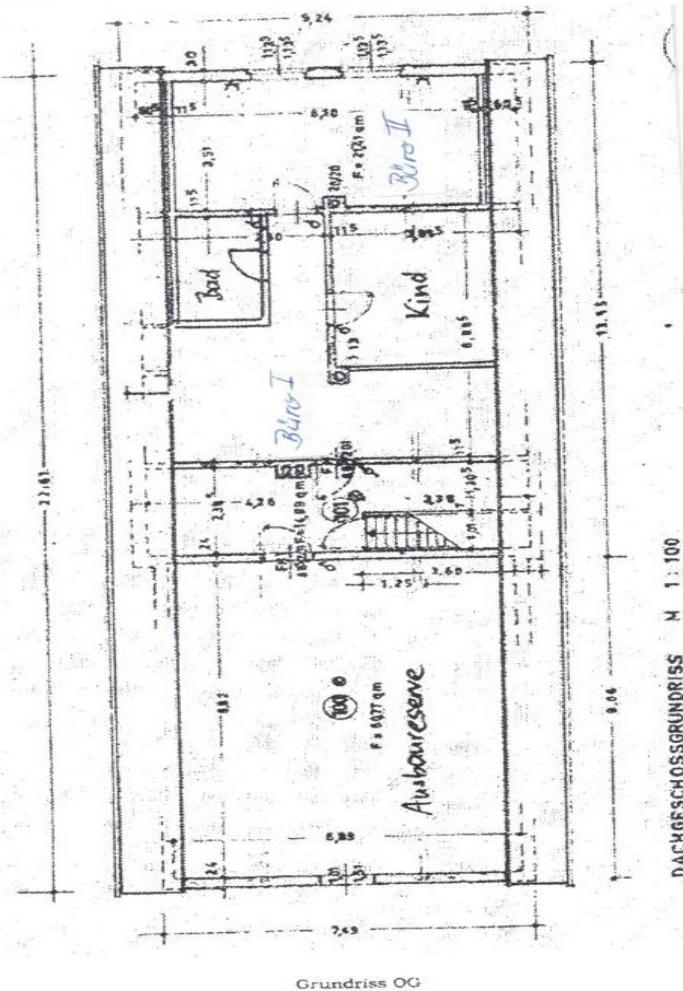
## Az ingatlan

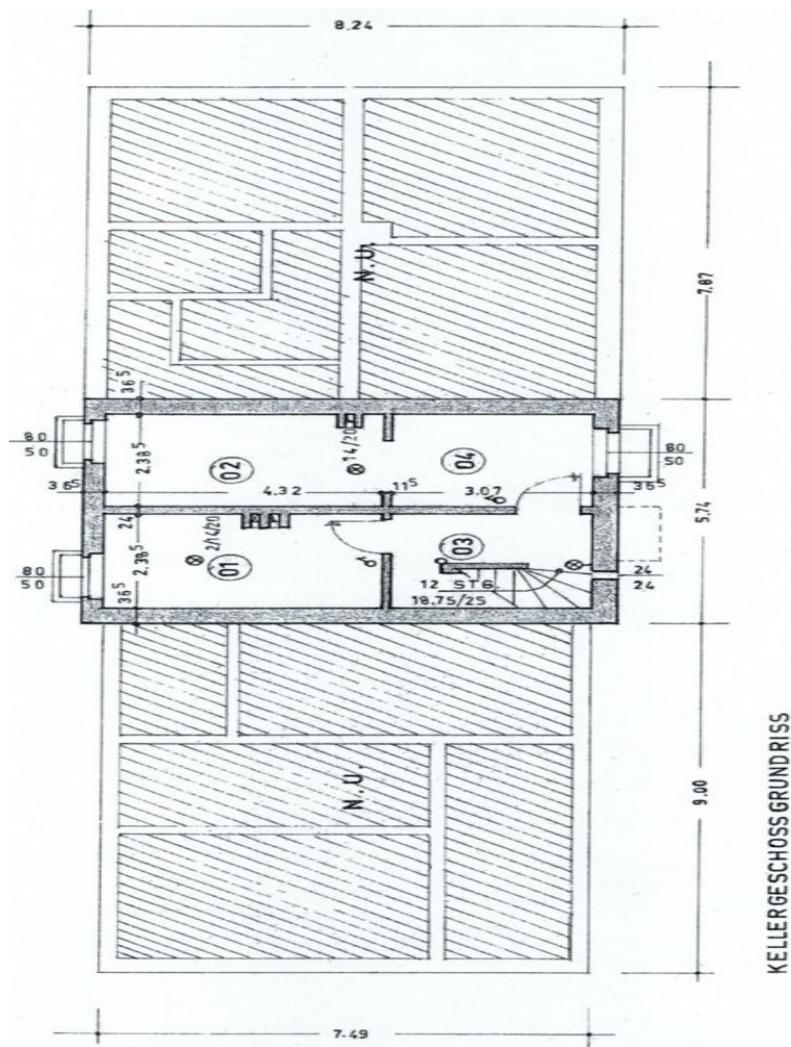


VP azonosító: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

## Alaprajzok







KELLERGESCHOSS GRUNDRISS

**VP azonosító: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen**

## Az elso benyomás

Eladó egy jól karbantartott, kb. 182 m<sup>2</sup> lakóterületű, kb. 2542 m<sup>2</sup>-es telekkel rendelkező egy-/kétlakásos ház. Az 1965-ben épült ház kiváló állapotban van. 2012 óta folyamatosan kiterjedt korszerűsítéseket végeztek rajta. Ezek a korszerűsítések többek között új elektromos vezetékeket (beleértve a különböző vezetékeket is), új víz- és szennyvízcsöveget, új folyékonygázas futési rendszert (kondenzációs kazán), új ablakokat és ajtókat, szigetelést és sok másat tartalmaznak. Az ingatlan egy tájvédelmi területen belül található bérlettel telken található, amelyet 2081-ig a Klosterkamara (Klostorkamara) kezelt. A Klosterkammer, amelynek elödszervezete a 16. századra nyúlik vissza, Alsó-Szászország egyik legrégebbi és leghagyományosabb állami hatósága. Az éves földbérleti díj 1272,00 euró. A házban hat szoba, köztük két hálószoba, két különálló fürdőszoba és egy vendéglátószoba található. Az egyik fürdőszoba még építési fázisban van, így lehetőség van arra, hogy saját igényei szerint fejezze be. A gránit ablakpárkányok belül, valamint a nagyméretű ablakok (melyeket 2013-ban cseréltek) magas színvonalú megjelenést kölcsönöznek a háznak. A futést központi futési rendszer biztosítja, amelyet 2012-ben korszerűsítettek egy új, folyékony gázzal működő kondenzációs kazánnal és saját földalatti tartálytal. A házban több kéménycsatlakozás is található pellet- és fatüzelésű kályhákhoz, hogy a hideg napokon kellemes meleget biztosítson. Valóban mindenre gondoltak! A teljesen bekerített telek elektromos kocsibeállón és kaputelefonnal ellátott gyalogoskapun keresztül közelíthető meg, ami magas fokú biztonságot és magánéleletet biztosít. A ház további jellemzői a télikert, az esovízgyűjtő tartály és az optikai kábeles kapcsolat. A kerti fészer és a tároló további tárolóhelyet kínál. A 40 m<sup>2</sup>-es részleges pince további tárolóhelyet biztosít. A földszinten egy muhely kínál helyet barkácsoláshoz. Az épület méretének köszönhetően, amely nagyjából három sorháznak felel meg, az ingatlan körülbelül 100 m<sup>2</sup> bovíthatóságot kínál egyedi lakótér-bovíthatósághoz, például ház a házban, stúdió vagy iroda kialakításához. Környezettudatos vásárlók számára az ingatlan elektromos jármű töltőpontot kínál. Az újonnan parkosított kert teszi teljessé a ház összképét, és három terasz kínál a kerület mentén, lehetőséget kínálva a szabadtéri kikapcsolódásra és a természet élvezetére. Örömmel adunk további információkat és szervezünk megtekintést.

**VP azonosító: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen**

## Részletes felszereltség

Einbauküche, Pellet- & Kaminöfen sind nicht im Verkaufsangebot enthalten.

-2 Bäder: OG Duschbad; EG: muss noch fertiggestellt werden; alle Anschlüsse vorhanden

- neues Gäste-WC im EG
- großer befestigter Parkplatz mit elektrischem Tor (Hörmann)
- Lademöglichkeit für E-Auto
- Fußgängertor mit Sprechanlage (Siedle)
- die Gartengestaltung erfolgte komplett neu
- der Garten ist parkähnlich angelegt
- befestigte Wege wurden angelegt
- das Grundstück ist komplett eingezäunt & bietet vielfältige Möglichkeiten für Mensch & Tier
- Sonne gibt es, sofern sie scheint, von morgens bis abends
- ein Wintergarten mit elektrischer Markise
- zwei große Terrassen (eine nach Osten und eine nach Süd-West)
- 3 weitere Sitzbereiche im Garten
- einen Hauswirtschaftsraum & einen Gartenvorraum
- eine Werkstatt und einen ausbaufähigen Dachboden (Ausbaureserve)
- einen Keller (ca. 40 m<sup>2</sup>)
- ein Gartenhaus und einen Schuppen
- Glasfaseranschluss im Haus
- SAT-TV
- Regenwasserzisterne
- Granit Fensterbänke innen

**VP azonosító: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen**

## Minden a helyszínrol

Ca. 6 km westlich von Suderburg liegt auf einer sonnigen Waldlichtung (Landschaftsschutzgebiet) das beschriebene Einfamilienhaus. Es ist Teil einer kleinen, idyllisch gelegenen Siedlung mit insgesamt 5 Häusern, die über eine asphaltierte Straße erschlossen ist. Die Lage garantiert viel Grün, viel Ruhe, keine Windräder. Vom Bahnhof der Samtgemeinde Suderburg gibt es stündlich Regionalexpressverbindungen (Metronom) nach Norden (Uelzen, Lüneburg, Hamburg) und Süden (Celle, Hannover). Auch die Straßenanbindung ist sehr gut. Die Fahrzeit zur Kreisstadt Uelzen beträgt ca. 20 Minuten. Die nächsten Auf- und Abfahrten zur A7 befinden sich in Soltau und Evendorf. Der Standort ist daher für Berufspendler bzw. Heimarbeitsplätze sehr interessant. In Suderburg gibt es Kindergärten und Schulen sowie Supermärkte, Ärzte, Gastronomie und eine Tankstelle. Die Hansestadt Uelzen verfügt über die sehr gute Infrastruktur einer Kreisstadt (u.a. Krankenhaus, Gymnasien, Theater, Konzerte, Einzelhandel, Gastronomie etc.) Die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig: Ellerndorfer Heide, Hardau-See, Museumsdorf Hösseringen, Naturpark Südheide, usw.. Wanderer, Radfahrer und Reiter finden hier alles, was das Herz begeht. Gleich nach dem Verlassen des Geländes gelangt man in ein sehr schönes Mischwaldgebiet, in dem man bei Spaziergängen und Wanderungen die Seele baumeln lassen kann.

**VP azonosító: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.5.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 119.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Maik Röper

---

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen

Tel.: +49 581 - 38 96 430 0

E-Mail: [uelzen@von-poll.com](mailto:uelzen@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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