

Hermannsburg

## Idillio familiare in campagna – casa indipendente con appartamento per nonni

Codice oggetto: 25217024-2



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

PREZZO D'ACQUISTO: 198.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 166 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 812 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25217024-2
Superficie netta	ca. 166 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	198.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio

Codice oggetto: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	13.04.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	342.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974



Codice oggetto: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## La proprietà



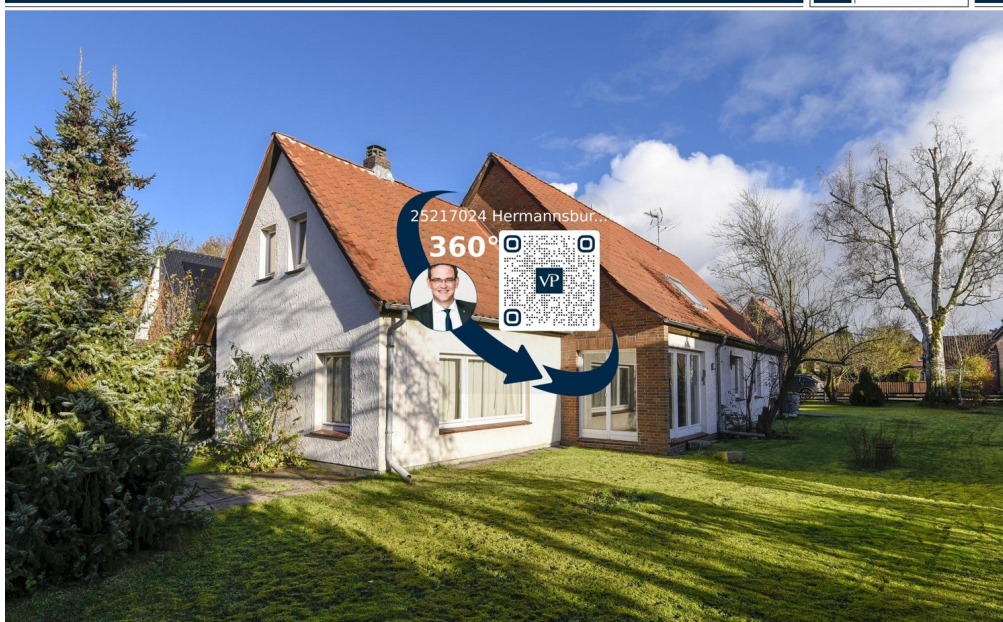


Codice oggetto: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





Codice oggetto: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

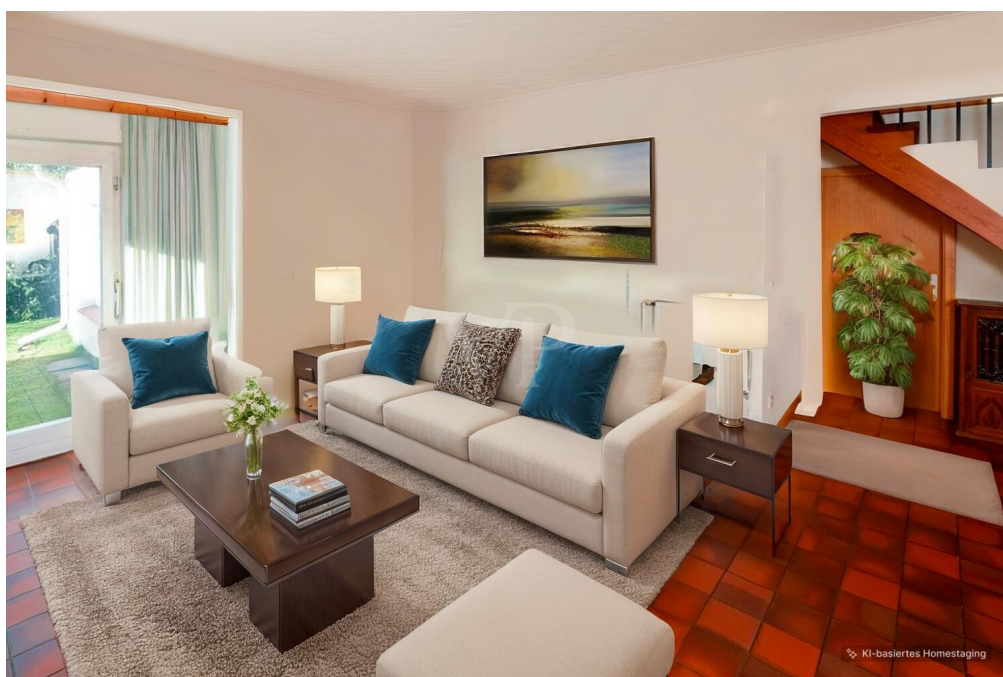
## La proprietà





Codice oggetto: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## La proprietà



**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)



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

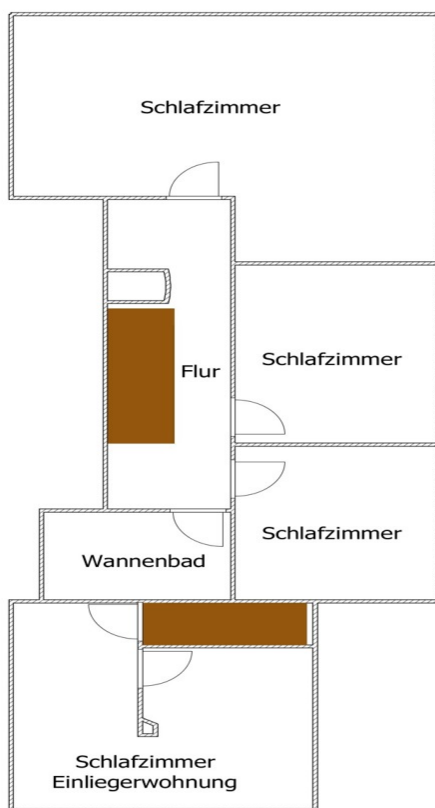
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## Planimetrie



Grundriss Erdgeschoss  
Achtung unmaßstäbliche Angaben



Grundriss Dachgeschoss  
Achtung unmaßstäbliche Angaben

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## Una prima impressione

Idillio familiare in campagna - Casa indipendente con appartamento separato. Questa affascinante casa indipendente, costruita nel 1974, colpisce per la sua posizione tranquilla e gli ampi spazi abitativi, ideali per le famiglie che apprezzano il contatto con la natura. Con circa 166 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di circa 812 m<sup>2</sup>, offre ampio spazio per la vita individuale, il relax e la vita familiare. Disposizione studiata per ogni esigenza. Entrando, si viene accolti da un ampio corridoio che conduce senza soluzione di continuità alle varie aree del piano terra. Il luminoso e ampio soggiorno con accesso diretto al giardino costituisce il cuore della casa. Qui c'è spazio sia per una comoda zona lounge che per un grande tavolo da pranzo per i pasti in comune. Sempre al piano terra:

- un bagno per gli ospiti accessibile con doccia
- una stanza flessibile, perfetta come ufficio, camera per gli ospiti o camera da letto.

Il piano superiore ospita tre ampie camere da letto che possono essere arredati individualmente, oltre a un bagno che completa il comfort per la vita familiare quotidiana. Appartamento indipendente - Usi versatili La proprietà comprende anche un appartamento indipendente con soggiorno, camera da letto, cucina e bagno. Che si tratti di una casa in affitto, di uno studio, di uno spazio di lavoro o di un rifugio per i membri della famiglia, le possibilità sono innumerevoli. Area esterna con potenziale relax L'ampio giardino offre ampio spazio per il gioco, il tempo libero e idee di design individuali. Che si tratti di un'area giochi per bambini, di un orto o di un'accogliente area salotto, qui c'è spazio per la creatività. Posizione: tranquilla ma ben collegata La proprietà combina una vita rilassata in un ambiente verde con un'eccellente infrastruttura. Scuole, negozi e mezzi pubblici sono facilmente raggiungibili. Il torrente Lutterbach con la sua area Kneipp e le splendide aree ricreative per passeggiate e attività ricreative sono a pochi passi di distanza.

Conclusione: Questa casa indipendente con un appartamento separato combina una disposizione spaziosa, una posizione idilliaca e opzioni di utilizzo versatili. Ideale per le famiglie che cercano una casa armoniosa in una tranquilla zona residenziale. Scoprite di persona i vantaggi di questa proprietà durante una visita.



Codice oggetto: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## Tutto sulla posizione

### 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 Autobahnanbindung: A7, Abf. Soltau Süd (ca. 34 km)
- Bahnanbindung: 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.)

Codice oggetto: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Codice oggetto: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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