Hermannsburg

Familienidyll im Grünen – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Codice oggetto: 25217024-2

PREZZO D'ACQUISTO: 198.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 166 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 812 m²

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

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

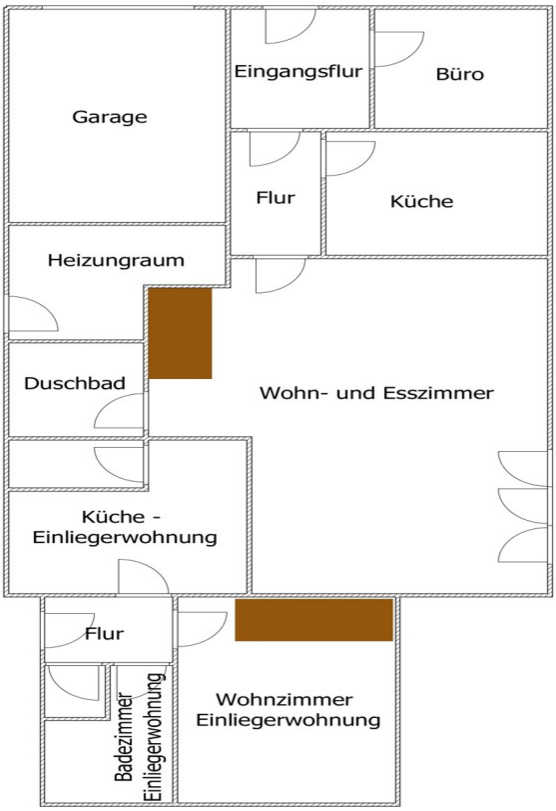
La proprietà

Codice oggetto: 25217024-2 - 29320 Hermannsburg

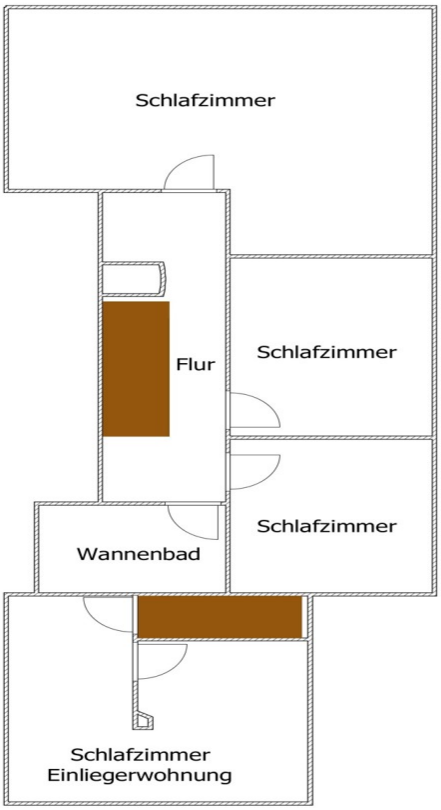
La proprietà

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

Familienidyll im Grünen – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974 überzeugt durch seine ruhige Lage und die großzügigen Platzverhältnisse – ideal für Familien, die Wert auf Naturverbundenheit legen. Mit ca. 166 m² Wohnfläche und einem ca. 812 m² großen Grundstück bietet es viel Raum für individuelles Wohnen, Entspannen und gemeinsames Leben.

Durchdachte Raumaufteilung für jeden Bedarf

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein großzügiger Flur, der nahtlos in die verschiedenen Bereiche des Erdgeschosses führt. Das helle, weitläufige Wohnzimmer mit direktem Gartenzugang bildet das Herzstück des Hauses. Hier finden sowohl ein gemütlicher Wohnbereich als auch ein großer Esstisch für gemeinsame Mahlzeiten Platz.
Ebenfalls im Erdgeschoss:
•ein barrierefreies Gästebad mit Dusche
•ein flexibel nutzbares Zimmer – perfekt als Büro, Gäste- oder Schlafzimmer
Das Obergeschoss beherbergt drei großzügige Schlafzimmer, die individuell gestaltet werden können, sowie ein Badezimmer, das den Komfort für den Familienalltag abrundet.

Separate Einliegerwohnung – vielseitig nutzbar

Zur Immobilie gehört zudem eine eigenständige Einliegerwohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Bad. Ob als Mietobjekt, Atelier, Arbeitsraum oder Rückzugsort für Familienmitglieder – die Möglichkeiten sind vielfältig.

Außenbereich mit Erholungsfaktor

Der weitläufige Garten bietet viel Platz für Spiel, Freizeit und individuelle Gestaltungsideen. Ob Spielbereich für Kinder, Gemüsebeet oder gemütliche Sitzecke – hier ist Raum für Kreativität.

Lage – ruhig und dennoch gut angebunden

Die Immobilie verbindet entspanntes Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden

Infrastruktur. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Lutterbach mit Kneipp-Wasserstelle sowie schöne Naherholungsflächen für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten.

Fazit:
Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung vereint eine großzügige Raumaufteilung, eine idyllische Lage und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ideal für Familien, die ein harmonisches Zuhause in einem ruhigen Wohngebiet suchen. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

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
•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/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com