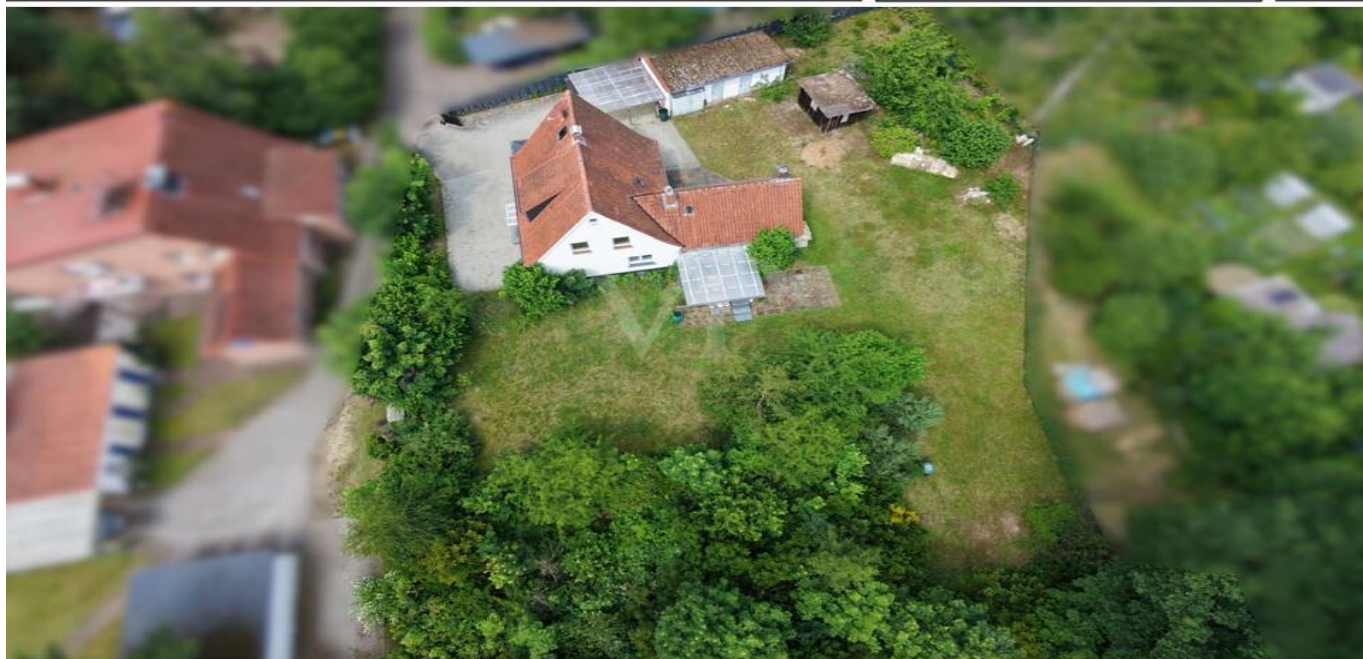


Winsen

# Einfamilienhaus mit großem Grundstück und Anbaupotential.

*Codice oggetto: 26217021*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110,74 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.774 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26217021 - 29308 Winsen**

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

**Codice oggetto: 26217021 - 29308 Winsen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26217021</b>
Superficie netta	<b>ca. 110,74 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>6</b>
Camere da letto	<b>5</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1952</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Carport, 3 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>299.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2016</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 62 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 26217021 - 29308 Winsen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas naturale leggero</b>	Consumo finale di energia	<b>188.25 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>28.08.2034</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1952</b>

Codice oggetto: 26217021 - 29308 Winsen

## La proprietà



Codice oggetto: 26217021 - 29308 Winsen

## La proprietà



Codice oggetto: 26217021 - 29308 Winsen

## La proprietà



Codice oggetto: 26217021 - 29308 Winsen

## La proprietà



Codice oggetto: 26217021 - 29308 Winsen

## La proprietà



Codice oggetto: 26217021 - 29308 Winsen

## La proprietà



Codice oggetto: 26217021 - 29308 Winsen

## La proprietà



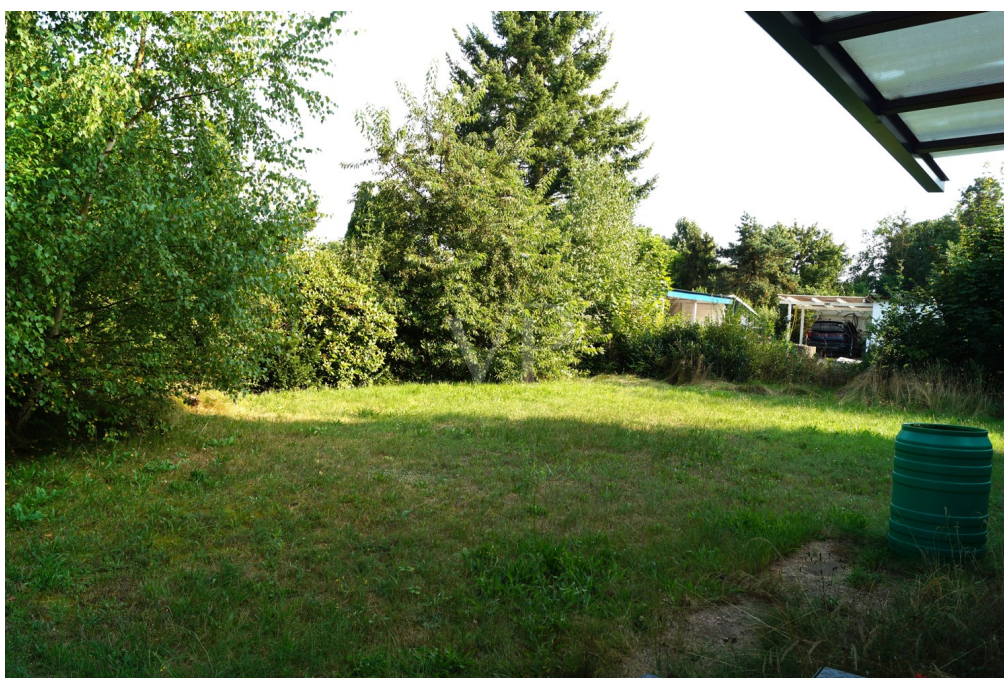
Codice oggetto: 26217021 - 29308 Winsen

## La proprietà



Codice oggetto: 26217021 - 29308 Winsen

## La proprietà



Codice oggetto: 26217021 - 29308 Winsen

## La proprietà



Codice oggetto: 26217021 - 29308 Winsen

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

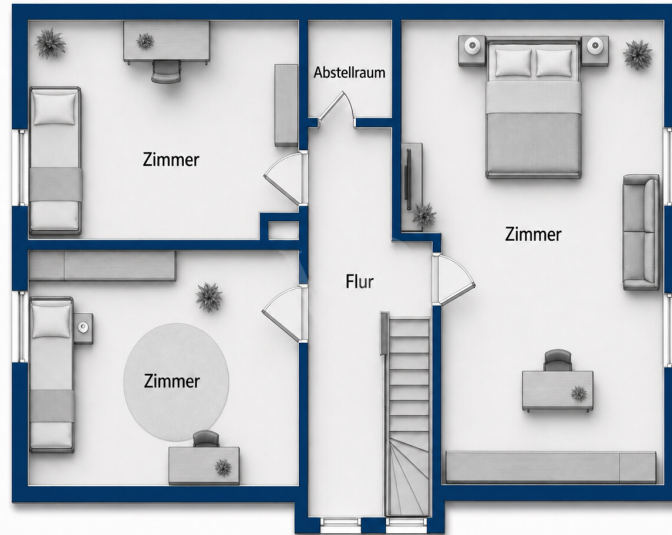
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

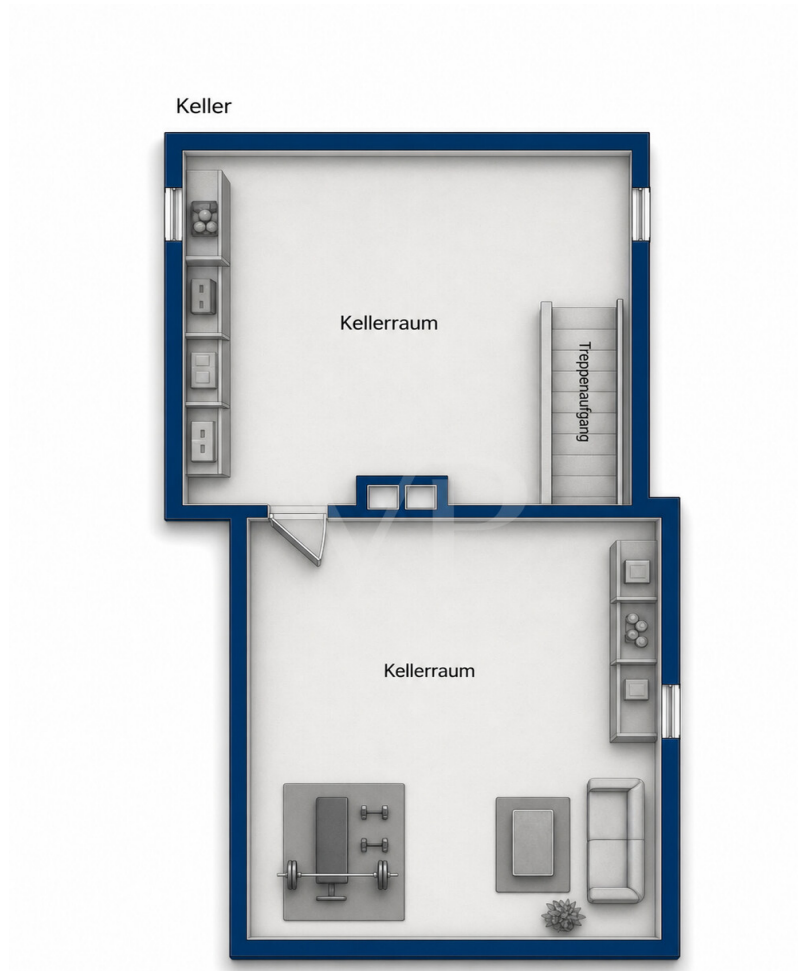
Jetzt Suchprofil anlegen

Codice oggetto: 26217021 - 29308 Winsen

## Planimetrie







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: 26217021 - 29308 Winsen**

## Una prima impressione

**Familienfreundliches Zuhause mit großem Grundstück in ruhiger Sackgassenlage**

Willkommen zu diesem Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 110,74 m<sup>2</sup>, das sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.729 m<sup>2</sup> befindet. Die Immobilie bietet Ihnen insgesamt sechs Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das im Jahr 1952 errichtete Haus wurde 2016 umfassend modernisiert und ist bereits fertiggestellt. Zu den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zählen die Einblasdämmung Außenmauerwerk, Dachdämmung an den Seiten des Daches, die Erneuerung der Elektrik sowie neue Fenster mit Dreifachverglasung und eine moderne Zentralheizung. Die Heizungsanlage verfügt über einen Frischwasserspeicher aus dem Jahr 2018.

Im Obergeschoss wurde bereits eine Sanierung vorgenommen – ausgenommen hiervon sind die Böden und Tapeten, die aktuell noch als „Baustelle“ benannt sind. Zudem sind im Obergeschoss bereits Rohrleitungen für ein weiteres Badezimmer vorbereitet. Das Erdgeschoss ist ebenfalls modernisiert / saniert, hier stammt das Badezimmer aus den 1990er Jahren. Somit profitieren Sie sowohl von bereits erfolgten Erneuerungen als auch von gestalterischen Freiräumen für individuelle Anpassungen.

Für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und zusätzliche Staufläche sorgen ein Carport sowie drei massive Schuppen. Ergänzt wird dieses Angebot durch einen weiteren Holzschuppen. Zwei kleine Kellerräume stehen Ihnen zusätzlich als praktische Lagermöglichkeiten zur Verfügung, um saisonale Gegenstände oder Werkzeuge unterzubringen.

Eine überdachte Terrasse bietet Ihnen die Möglichkeit, wettergeschützt Zeit im Freien zu verbringen, während das eindrucksvoll eingefasste Grundstück mit zahlreichem Potenzial zur weiteren Gestaltung einlädt. Ob Kinder, die Platz zum Spielen und Toben suchen, oder ein größerer Fuhrpark: Das Grundstück eröffnet zahlreiche Optionen, individuell genutzt zu werden. Der aktuelle Bodenrichtwert liegt bei 160 Euro pro Quadratmeter.

Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige Wohngegend aus, sodass Sie Ihren Alltag entspannt gestalten können. Für moderne Ansprüche ist bereits Glasfaser in der Straße verlegt, bislang wurde jedoch auf einen Anschluss verzichtet; eine bestehende 100er-Leitung sorgt für eine stabile Internetversorgung.

Das Haus ist sowohl für Familien mit Kindern als auch für Personen geeignet, die viel Raum schätzen und individuelle Wünsche verwirklichen möchten. Durch die solide Bausubstanz und die umfangreichen Modernisierungen im Bereich Dämmung, Fenster, Elektrik und Heizung lässt sich dieses Objekt auch in Zukunft an persönliche Vorstellungen anpassen und bietet bereits im aktuellen Zustand eine komfortable Wohnatmosphäre.

Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial und den vielseitigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Einfamilienhaus bietet. Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie im Rahmen einer Besichtigung und beantworten Ihre individuellen Fragen vor Ort. Kontaktieren Sie uns für

**weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Termin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Codice oggetto: 26217021 - 29308 Winsen**

## **Dettagli dei servizi**

**OG - Saniert, bis auf Boden und Tapete und noch "Baustelle" Rohe liegen für ein weiteres**

**Bad**

**EG saniert - Bad aus den 90ern**

**Ruhige Wohngegend**

**Heizung mit Frischwasserspeicher von 2018**

**Fenster mit Dreifachverglasung von 2016**

**Dach gedämmt - Seiten**

**Einblasdämmung**

**Elektrik von 2016**

**Carport und 3 massive Schuppen**

**Holzschuppen**

**Terrassenüberdachung**

**Zwei kleine Kellerräume als Lagerraum**

**Glasfaser liegt in der Straße - wurde nicht benötigt - 100er Leitung**

**Großes eingefasstes Grundstück mit vielerlei Gestaltungsmöglichkeiten- zum Beispiel**

**Fuhrpark oder Kinderparadies zum toben.**

**Bodenrichtwert liegt zurzeit bei 160 Euro**

**Codice oggetto: 26217021 - 29308 Winsen**

## **Tutto sulla posizione**

Winsen (Aller) ist eine charmante, familienfreundliche Gemeinde mit rund 13.000 Einwohnern, die durch ihre ruhige Atmosphäre und angenehme Überschaubarkeit überzeugt. Eine gut ausgebaute Infrastruktur sorgt für einen komfortablen Alltag, während die Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren Hannover und Braunschweig eine attraktive Kombination aus ländlicher Lebensqualität und guter Erreichbarkeit bietet. Besonders für Familien stellt Winsen (Aller) eine reizvolle Alternative zu den großen Ballungsräumen dar – mit bezahlbarem Wohnraum und einem harmonischen Wohnumfeld.

Die Umgebung ist hervorragend auf die Bedürfnisse von Familien ausgerichtet. Mehrere Kindertagesstätten, darunter „Kleines Neues Land“ und „WinSlinge“, befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch Grund- und weiterführende Schulen – einschließlich einer Oberschule mit gymnasialem Angebot – sind bequem zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar. Die nahegelegenen Haltestellen „Winsen, Celler Straße“ und „Winsen, Mühlenweg“ gewährleisten eine gute Anbindung. Für die medizinische Versorgung stehen Apotheken sowie ein Gesundheitszentrum am Marktplatz zur Verfügung.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten tragen zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei. Spielplätze und Sportanlagen in der Umgebung bieten Raum für Bewegung und gemeinsame Aktivitäten. Ergänzt wird das Angebot durch gemütliche Cafés und Restaurants wie die „Kalandstube“ oder das „Maria Luigia Ristorante Pizzeria“. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs – darunter Rewe, Lidl und Aldi – sind ebenfalls bequem erreichbar und unterstreichen die Alltagstauglichkeit des Standorts.

Insgesamt bietet Winsen (Aller) ein ausgewogenes Wohnumfeld für Familien, die naturnah und zugleich gut angebunden leben möchten – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und sich Eltern langfristig zuhause fühlen können.

**Codice oggetto: 26217021 - 29308 Winsen**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26217021 - 29308 Winsen**

## **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)**