

Eimke - Dreilingen

# Casa di campagna - idilliaca, verde, tranquilla, ristrutturata, ben collegata con i mezzi pubblici

Codice oggetto: 23238224



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 349.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 179 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.542 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen**

- 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: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	23238224
Superficie netta	ca. 179 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	10 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	349.900 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2013
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>119.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>02.05.2033</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2012</b>

Codice oggetto: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La proprietà



Codice oggetto: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La proprietà



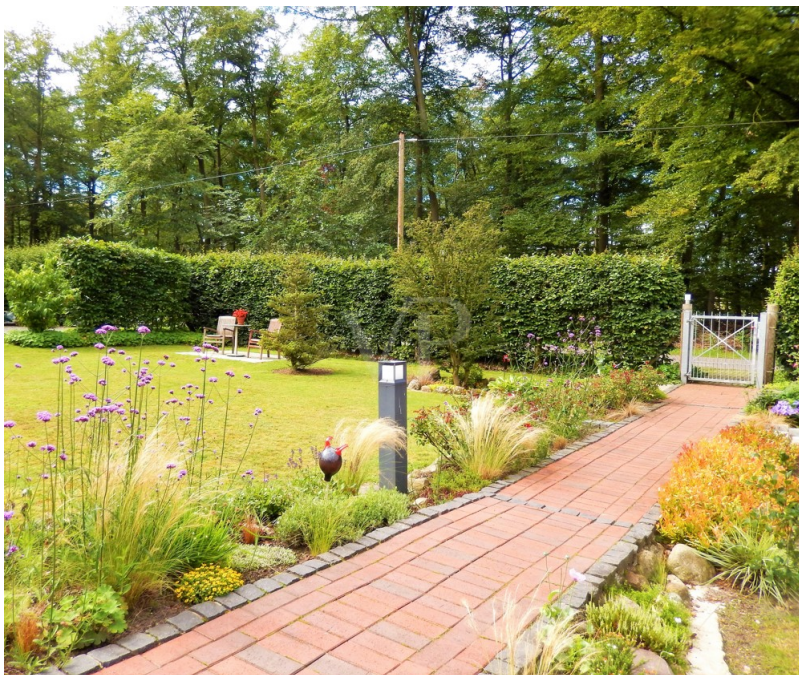
Codice oggetto: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La proprietà



Codice oggetto: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La proprietà



Codice oggetto: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La proprietà



Codice oggetto: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La proprietà



Codice oggetto: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La proprietà



Codice oggetto: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La proprietà



Codice oggetto: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La proprietà



Codice oggetto: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La proprietà



Codice oggetto: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La proprietà



Codice oggetto: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La proprietà



Codice oggetto: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La proprietà



Codice oggetto: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La proprietà



Codice oggetto: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

## La proprietà



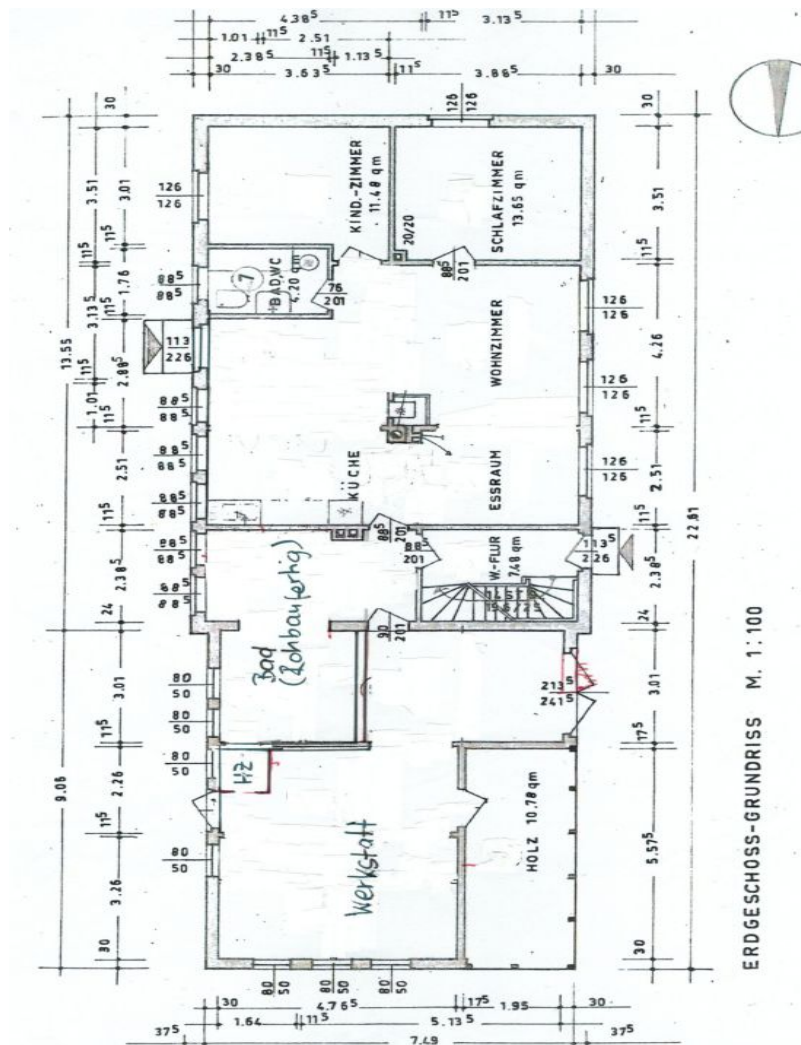
Codice oggetto: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

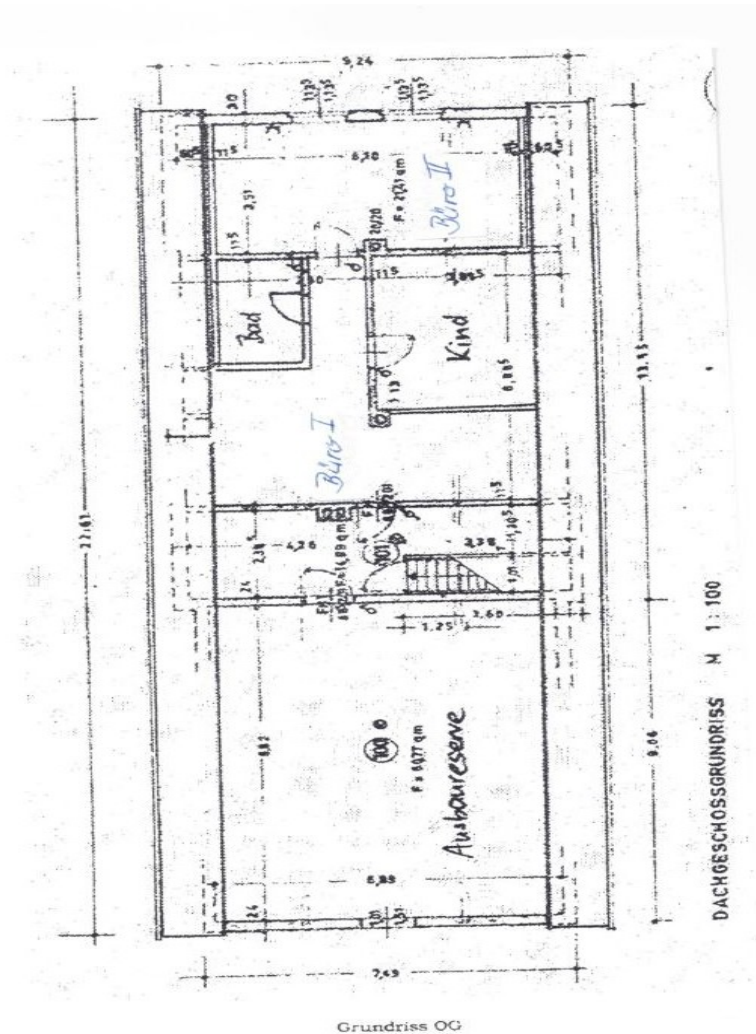
## La proprietà



Codice oggetto: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen

# Planimetrie





Grundriss OG

DACHGESCHOSSGRUNDRISS M 1 : 100



**Codice oggetto: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen**

## Una prima impressione

In vendita una casa unifamiliare/bifamiliare ben tenuta con circa 182 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di circa 2.542 m<sup>2</sup>. Costruita nel 1965, la casa è in ottime condizioni. Dal 2012 sono stati eseguiti ininterrottamente ampi lavori di ammodernamento. Questi lavori includono, tra l'altro, nuovi impianti elettrici (compresi quelli esterni), nuove tubature idriche e fognarie, un nuovo impianto di riscaldamento a gas liquido (caldaia a condensazione), nuovi serramenti, isolamento termico e molto altro. La proprietà è situata su un terreno in affitto all'interno di un'area paesaggistica protetta, gestita dalla Klosterkammer (Camera del Monastero) fino al 2081. La Klosterkammer, la cui precedente organizzazione risale al XVI secolo, è una delle autorità statali più antiche e tradizionali della Bassa Sassonia. Il canone di locazione annuo è di 1.272,00 €. La casa dispone di sei stanze, di cui due camere da letto, due bagni separati e un bagno per gli ospiti. Uno dei bagni è ancora in fase di costruzione grezza, offrendo la possibilità di rifinirlo secondo i propri gusti. I davanzali in granito all'interno, insieme alle ampie finestre (sostituite nel 2013), conferiscono alla casa un aspetto di alta qualità. Il riscaldamento è fornito da un impianto di riscaldamento centralizzato, che è stato potenziato nel 2012 con una nuova caldaia a condensazione a gas liquido e un proprio serbatoio interrato. La casa dispone inoltre di diversi allacciamenti per stufe a pellet e a legna per garantire un piacevole tepore nelle giornate fredde. Davvero, è stato pensato a tutto! La proprietà completamente recintata è accessibile tramite un cancello elettrico e un cancello pedonale con citofono, garantendo un elevato grado di sicurezza e privacy. Una veranda, una cisterna per l'acqua piovana e una connessione in fibra ottica sono ulteriori caratteristiche della casa. Una casetta da giardino e un capanno per gli attrezzi offrono ulteriore spazio di stoccaggio. Il seminterrato parziale, con una superficie di 40 m<sup>2</sup>, offre ulteriore spazio di stoccaggio. Un laboratorio al piano terra offre spazio per progetti fai da te. Grazie alle dimensioni dell'edificio, equivalenti a circa tre case a schiera, la proprietà offre circa 100 m<sup>2</sup> di potenziale di espansione per un ampliamento personalizzato dello spazio abitativo, come una casa nella casa, uno studio o un ufficio. Per gli acquirenti attenti all'ambiente, la proprietà offre una stazione di ricarica per veicoli elettrici. Il giardino recentemente riqualificato completa l'aspetto generale della casa e offre tre terrazze lungo il perimetro, offrendo l'opportunità di rilassarsi all'aperto e godersi la natura. Saremo lieti di fornire ulteriori informazioni e organizzare una visita.

**Codice oggetto: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen**

## **Dettagli dei servizi**

**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**

**Codice oggetto: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen**

## **Tutto sulla posizione**

**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 begehrt. 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.**

**Codice oggetto: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen**

## **Ulteriori informazioni**

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 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: 23238224 - 29578 Eimke - Dreilingen**

## **Partner di contatto**

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

**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)**

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

---

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