

Peine / Dungenbeck

Zweifamilienhaus mit Fassadendämmung, Nebengebäude und Bebauungsoption

Codice oggetto: 26443005



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 348.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 146 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.000 m²

Codice oggetto: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

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

Codice oggetto: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26443005
Superficie netta	ca. 146 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	348.900 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2006
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 80 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	133.80 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	04.05.2036	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

Codice oggetto: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La proprietà



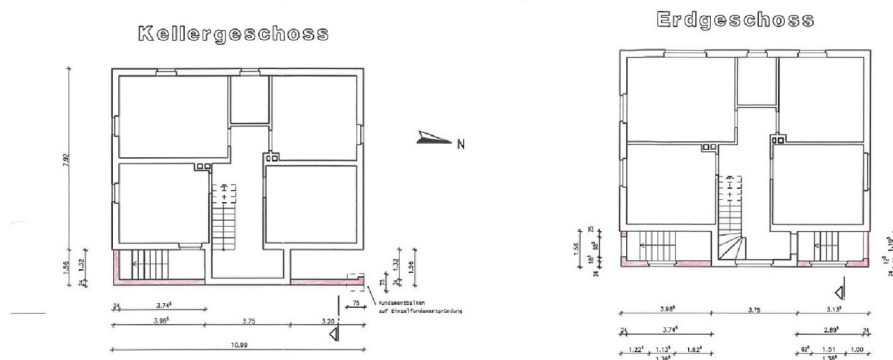
Prospektion, nicht maßstäblich



Prospektion, nicht maßstäblich

Codice oggetto: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

La proprietà



Codice oggetto: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

Una prima impressione

Dieses attraktive Zweifamilienhaus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 146 m² auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.000 m² und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung.

Das im Jahr 1964 errichtete Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand mit solider Bausubstanz.

Im Zuge einer umfangreichen Modernisierung in den Jahren 2005/2006 wurden folgende Arbeiten ausgeführt:

1. Tausch Fenster im EG (alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet)
2. Erneuerung der Gasthermen
3. Erneuerung der Wasserleitungen (in Kupfer ausgeführt)
4. Dämmung der Gebäudehülle

Die Wandstärken liegen im Erdgeschoss durch die Fassadendämmung bei 46cm und im Dachgeschoss bei 42cm.

Die voll unterkellerte Immobilie umfasst insgesamt sechs Zimmer, aufgeteilt in zwei separate Wohneinheiten. Beide drei Zimmer Wohnungen verfügen über eine eigene Gasetagenheizung und bieten komfortable, gut geschnittene Wohnräume mit angenehmen Rückzugsmöglichkeiten.

Dieses Konzept eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder auch für größere Familien mit Platzbedarf.

Aufgrund des günstigen Zuschnitts und der Größe des Grundstück ist eine ca. hälftige Teilung möglich. Das abgeteilte Grundstück mit ca. 400qm kann dann mit einem weiteren Haus bebaut werden. Damit wäre eine Nutzung der Liegenschaft als Mehrgenerationenobjekt möglich. Die bestehenden Optionen sind über eine Bauvoranfrage zu verifizieren.

Codice oggetto: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

Dettagli dei servizi

Bereits beim Betreten des Hauses wird die klare und funktionale architektonische Struktur spürbar, die den Charakter der Immobilie unterstreicht.

Das großzügige Raumangebot, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie die solide Bausubstanz machen diese Immobilie zu einer interessanten Gelegenheit.

Aufgrund des günstigen Zuschnitts des Grundstücks ist auch eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes bzw. ein Neubau auf dem Grundstück vorstellbar.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Potenzialen dieses Hauses. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Codice oggetto: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im beliebten Ortsteil Dungenbeck von Peine, einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage mit dörflichem Charakter. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, weitläufigen Grünflächen sowie einer angenehmen Nachbarschaft, die insbesondere bei Familien und Ruhesuchenden sehr geschätzt wird.

Dungenbeck bietet eine solide Grundversorgung für den täglichen Bedarf.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten sowie eine Grundschule befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen, umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie diverse Dienstleistungsangebote stehen im nahegelegenen Stadtzentrum von Peine zur Verfügung. Das Klinikum Peine ist lediglich 2km entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen: Über die Bundesstraßen sowie die nahegelegene Autobahn A2 sind die Städte Hannover und Braunschweig in kurzer Zeit erreichbar. Zudem besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, wodurch auch Pendler von der Lage profitieren. Die Bushaltestelle ist in ca. 7 min fußläufig erreichbar.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten sind durch die umliegenden Felder, Wiesen und kleinen Waldgebiete in hohem Maße gegeben. Spaziergänge, Fahrradtouren und sportliche Aktivitäten lassen sich direkt vor der Haustür realisieren und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Insgesamt vereint die Lage eine ruhige, naturnahe Wohnatmosphäre mit einer gleichzeitig guten Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur – ideal für alle, die entspanntes Wohnen im Grünen mit praktischer Nähe zur Stadt verbinden möchten.

Codice oggetto: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

Partner di contatto

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

Jörn Sander

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine

Tel.: +49 5171 – 58 63 121

E-Mail: peine@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com