

Walsrode

## Ein Haus mit Charakter: Sanierungsbedarf, aber viel Potenzial

*Número da propriedade: 25205051*



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

PREÇO DE COMPRA: 99.000 EUR • ÁREA: ca. 110 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.129 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25205051 - 29664 Walsrode

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25205051 - 29664 Walsrode

## Numa vista geral

Número da propriedade	25205051
Área	ca. 110 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	5
Casas de banho	1
Ano de construção	1908

Preço de compra	99.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida

Número da propriedade: 25205051 - 29664 Walsrode

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	366.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	25.01.2036	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1908

Número da propriedade: 25205051 - 29664 Walsrode

## O imóvel



Número da propriedade: 25205051 - 29664 Walsrode

## O imóvel



Número da propriedade: 25205051 - 29664 Walsrode

## O imóvel



Número da propriedade: 25205051 - 29664 Walsrode

## O imóvel



Número da propriedade: 25205051 - 29664 Walsrode

## O imóvel



Número da propriedade: 25205051 - 29664 Walsrode

## O imóvel



Número da propriedade: 25205051 - 29664 Walsrode

## O imóvel



Número da propriedade: 25205051 - 29664 Walsrode

## O imóvel

**VP** | VON POLL  
FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung berechnen



Número da propriedade: 25205051 - 29664 Walsrode

## Uma primeira impressão

Dieses Haus erzählt eine stille Geschichte von Zeitwechsel und Beständigkeit. Es wurde vermutlich um 1908 errichtet und nach Kriegseinwirkung um 1947 behutsam wiederaufgebaut. Eine große Diele verbindet das Haus mit dem ehemaligen kleinen Stall und verleiht dem Gebäude eine besondere räumliche Tiefe. Die Bauart entspricht dem Typus der frühen Neu- bzw. Wiederaufbauzeit: Es gibt mehrere Durchgangszimmer und eine wohnliche Durchlässigkeit, die Raum für individuelle Neugestaltungen bietet.

Der Grundriss ist typisch für das Baujahr: Die Räume sind Raum- an Raum aufgebaut, sodass zentrale Verbindungen durch Durchgangszimmer entstehen und flexible Nutzungen ermöglichen.

Eine Scheune mit Schleppdach ist direkt an das Haus angebaut. Diese Scheune bietet zusätzliche Nutzfläche, z. B. für Lager, eine Werkstatt oder Hobbyräume, und schafft zusammen mit dem Wohnhaus eine nützliche Gesamtstruktur.

Das Badezimmer wurde zu einem späteren Zeitpunkt (ca. 2014) teilsaniert. Dieser Bereich ist modernisiert, während der Rest des Hauses Raum für weitere individuelle Sanierungs- und Gestaltungsvorschläge lässt.

Der Zustand des Hauses ist insgesamt einfach, sanierungsbedürftig und bietet Potenzial für eine behutsame Modernisierung. Dadurch lassen sich wohnliche Details aus der Bauzeit erhalten und zugleich zeitgemäße Annehmlichkeiten integrieren.

Wenn Interesse an einem einfachen Haus mit Geschichte, offenen Entwicklungsmöglichkeiten und einer zusätzlichen Scheune besteht, kann gern ein Besichtigungstermin vereinbart werden – ganz nach Ihren Wünschen.

Número da propriedade: 25205051 - 29664 Walsrode

## Detalhes do equipamento

- Satteldach mit Tondachziegeln
- massiv erbaut - roter Klinker
- teilweise Doppelverglasung, aber auch Einfachverglasung
- ehemaliger kleiner Stall
- große Diele, früher Futterdiele
- Scheune mit Schleppdach
- kleiner Freisitz

Número da propriedade: 25205051 - 29664 Walsrode

## Tudo sobre a localização

Nordkampen ist ein Dorf abseits der Hauptverkehrsstraßen, das seinen ländlichen Charakter bewahrt hat. Einige wenige Haupterwerbslandwirte prägen überwiegend das Wirtschaftsleben im Dorf. Kleinere Handwerksbetriebe, ein Lebensmittelgeschäft mit Bäckerei, ein Hof-Cafe und ein Wohnheim sind wesentliche Arbeitgeber in Nordkampen. Urkundlich erwähnt wird Nordkampen erstmals im Jahre 1255 in einer Urkunde des Klosters Walsrode. Sichtbares Wahrzeichen von Nordkampen ist die im Jahre 1865 erbaute Windmühle, die heute allerdings ohne Flügel zu sehen ist und Wohnzwecken dient.

Walsrode ist ein staatlich anerkannter Naherholungsort mit ca. 24.500 Einwohnern in der Vogelpark-Region im Landkreis Heidekreis in Niedersachsen. Walsrode liegt verkehrsmäßig günstig, direkt an der BAB A 27 und einer Anschlußstelle an die BAB A 7, ca. 85 km von Hamburg und 55 km von Hannover entfernt im süd-östlichen Bereich des Landkreises Heidekreis.

Der nächstgelegene Flughafen befindet sich in Hannover-Langenhagen, ca. 30 Autominuten von Walsrode entfernt.

Walsrode verfügt über drei Grundschulen in der Kernstadt und jeweils eine Grundschule in den Ortsteilen Bomlitz, Benefeld, Döshorn und Kirchboitzen, zwei Oberschulen und ein Gymnasium sowie drei Förderschulen und Musikschulen.

Die gute Infrastruktur bietet Ihnen ein breit gefächertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, diverse Fachgeschäfte, Ärzte, Banken und Restaurants.

Número da propriedade: 25205051 - 29664 Walsrode

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 366.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25205051 - 29664 Walsrode

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sylvia Schmidt

---

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen

Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0

E-Mail: heidekreis@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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