

Wienhausen

Reetgedecktes Fachwerkhaus mit Geschichte und Gästehaus

Número da propriedade: 26217029



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 429.000 EUR • ÁREA: ca. 230 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 2.500 m²

Número da propriedade: 26217029 - 29342 Wienhausen

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

Número da propriedade: 26217029 - 29342 Wienhausen

Numa vista geral

Número da propriedade	26217029	Preço de compra	429.000 EUR
Área	ca. 230 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Quartos	5		
Casas de banho	3		
Ano de construção	1972		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26217029 - 29342 Wienhausen

Dados energéticos

Sistemas de
aquecimento

Aquecimento central

Certificado
Energético

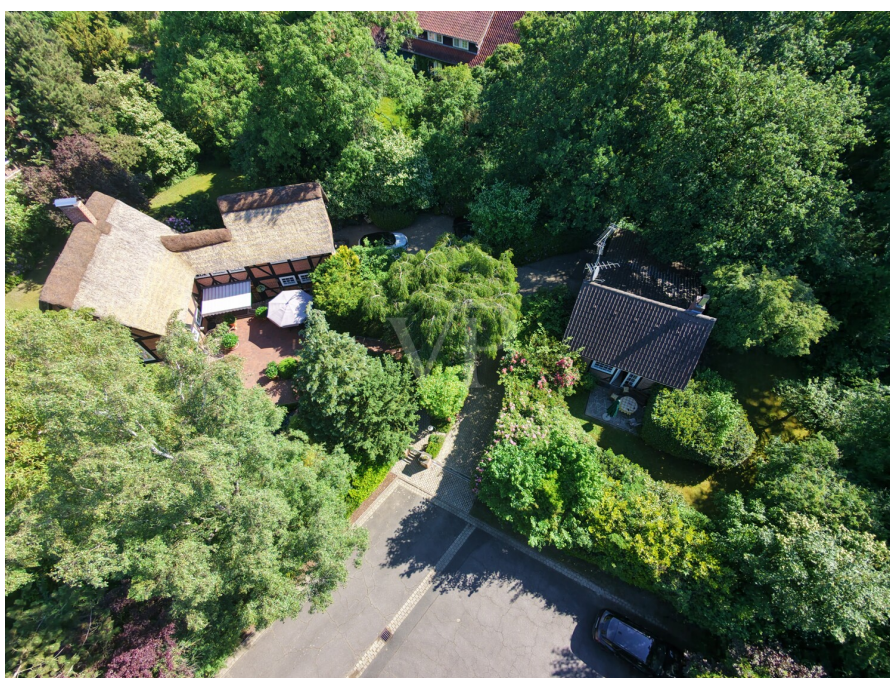
Legally not required

Aquecimento

Gás

Número da propriedade: 26217029 - 29342 Wienhausen

O imóvel



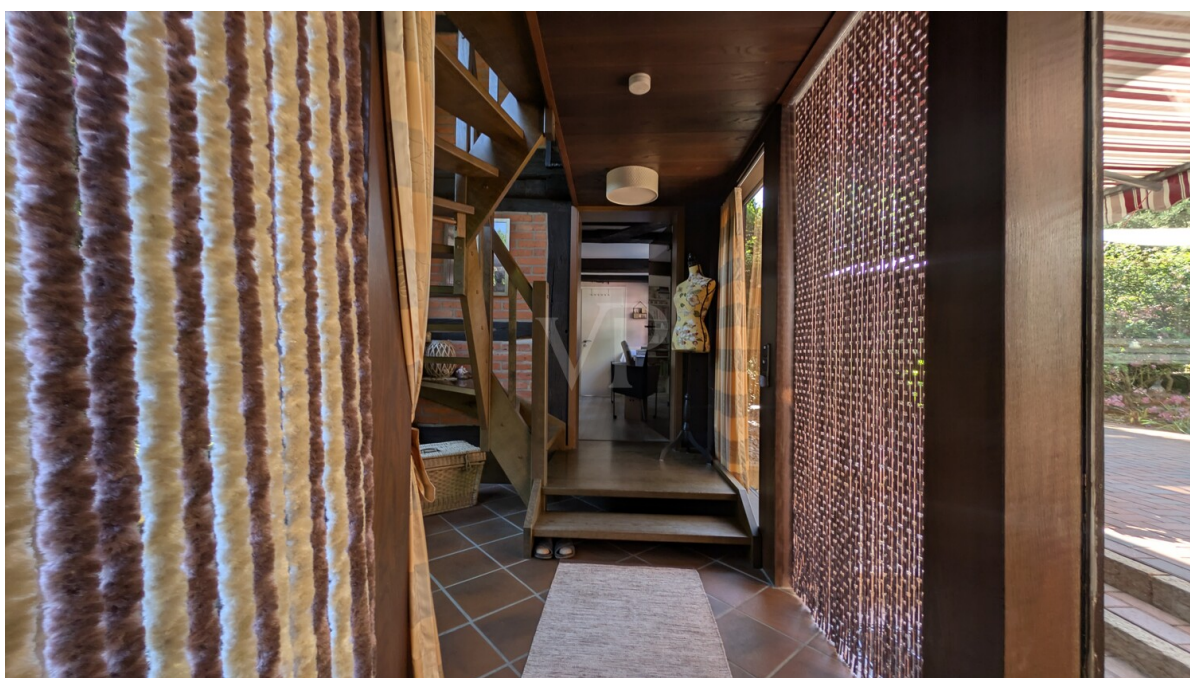
Número da propriedade: 26217029 - 29342 Wienhausen

O imóvel



Número da propriedade: 26217029 - 29342 Wienhausen

O imóvel



Número da propriedade: 26217029 - 29342 Wienhausen

O imóvel



Número da propriedade: 26217029 - 29342 Wienhausen

O imóvel



Número da propriedade: 26217029 - 29342 Wienhausen

O imóvel



Número da propriedade: 26217029 - 29342 Wienhausen

O imóvel



VP VON POLL IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VP VON POLL IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Número da propriedade: 26217029 - 29342 Wienhausen

Plantas dos pisos

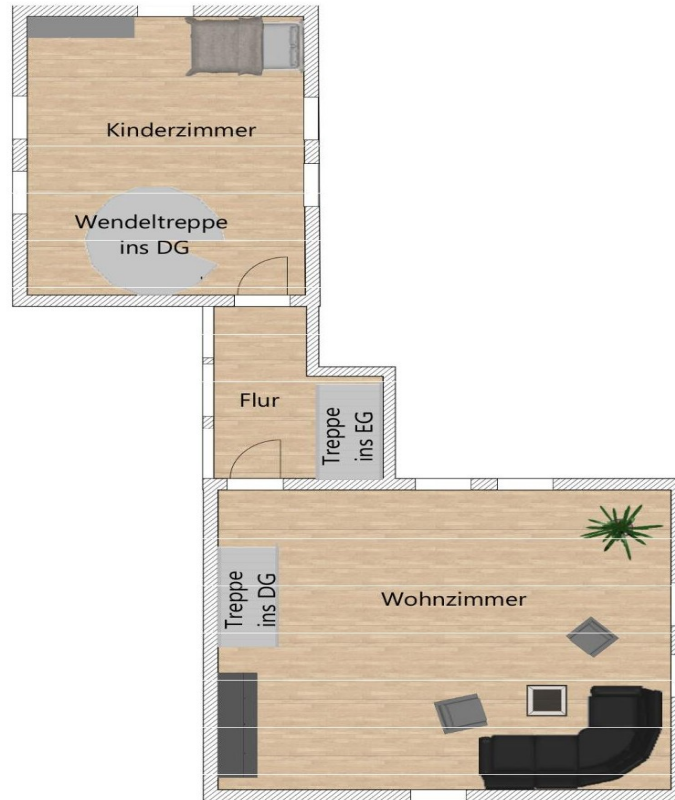
Erdgeschoss



Achtung!

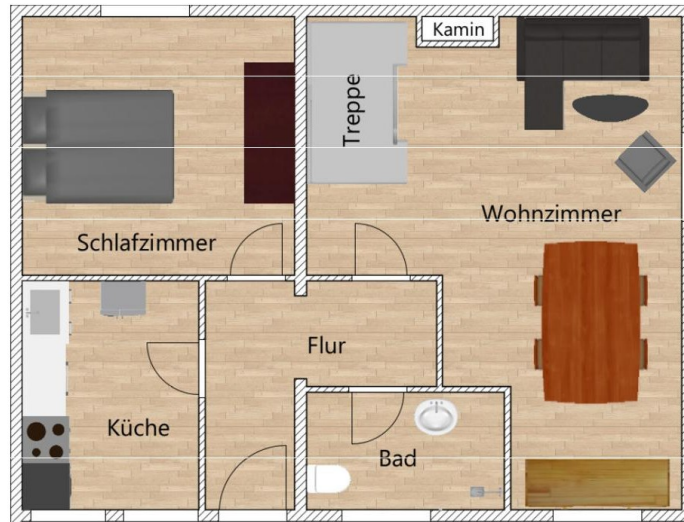
Unmaßstäbliche Angaben!

Obergeschoss



Achtung!
Unmaßstäbliche Angaben!

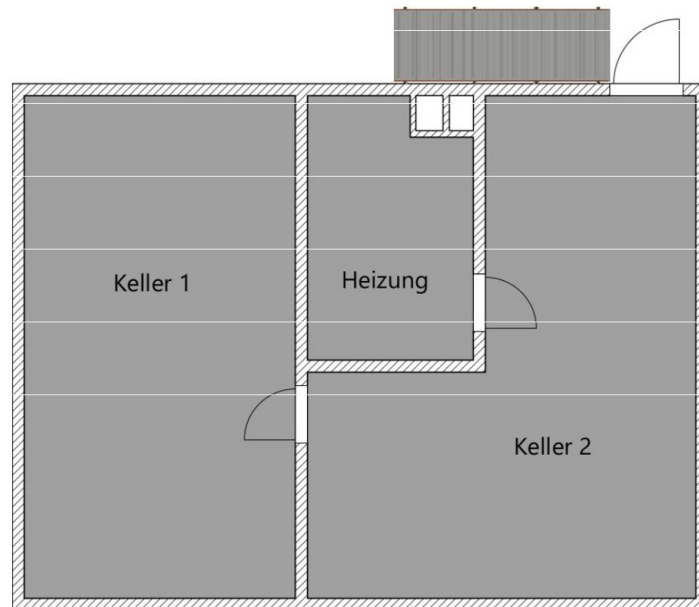
Erdgeschoss



Achtung!

Unmaßstäbliche Angaben!

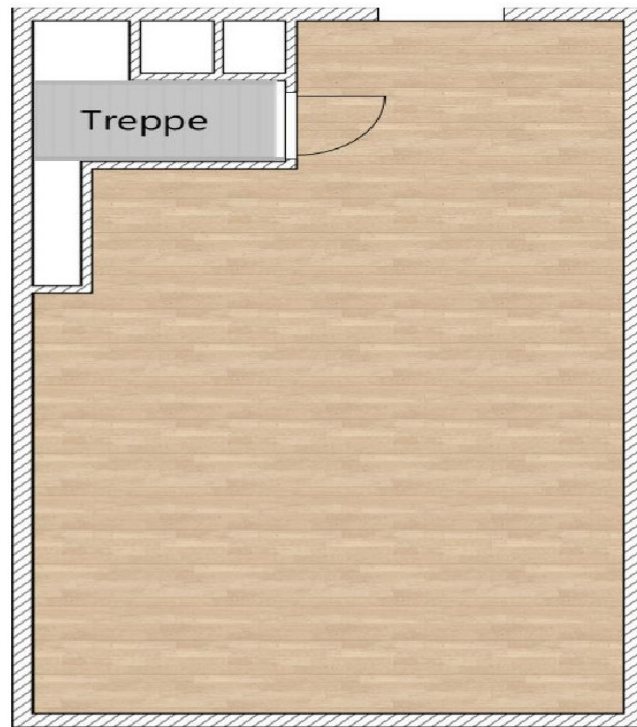
Kellergeschoss



Achtung!

Unmaßstäbliche Angaben!

Obergeschoss



Achtung!
Unmaßstäbliche Angaben!

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26217029 - 29342 Wienhausen

Uma primeira impressão

Wohnen inmitten eines parkähnlichen Gartens – Großzügiges Landhaus-Ensemble mit Gästehaus.

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich auf einem beeindruckenden, rund 2.500 m² großen Erbpachtgrundstück und bietet ein außergewöhnliches Wohnambiente mit viel Platz für die ganze Familie.

Die im Jahr 1972 erbaute Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Zum Anwesen gehören das Haupthaus sowie ein separates Gästehaus, das zusätzlichen Raum für Familie, Gäste oder individuelle Wohn- und Arbeitskonzepte bietet.

Bereits beim Betreten des Haupthauses empfängt Sie ein lichtdurchfluteter, verglaster Flur, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Die gemütliche Einbauküche im Landhausstil bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen und grenzt direkt an das Esszimmer an. Ein Gästezimmer mit eigenem Bad schafft komfortable Rückzugsmöglichkeiten für Besucher oder Familienmitglieder.

Im Obergeschoss befindet sich das großzügige Wohnzimmer, das mit seinem vorhandenen Kamin viel Potenzial für eine behagliche Wohnatmosphäre bietet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Kinderzimmer sowie einen Flur, der die einzelnen Räume miteinander verbindet. Das Dachgeschoss beherbergt ein geräumiges Schlafzimmer mit praktischen Einbauschränken und angrenzendem Badezimmer. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Zusätzlichen Wohnraum bietet das separate Gästehaus aus dem Jahr 1974. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Das ausgebautе Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot um einen weiteren vielseitig nutzbaren Raum. Darüber hinaus ist das Gästehaus vollständig unterkellert und bietet reichlich Stauraum. Separate Strom- und Wasserzähler ermöglichen eine unabhängige Nutzung. Eine kleine Terrasse rundet das Angebot ab und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Das weitläufige Grundstück begeistert mit seiner liebevollen Gartengestaltung und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Ein Carport bietet einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug, während ein praktischer Schuppen Platz für Gartengeräte und Fahrräder schafft. Zwei Brunnen unterstützen die Bewässerung des Gartens, und mehrere Stromanschlüsse im Außenbereich eröffnen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Für angenehmen Wohnkomfort sorgt eine Zentralheizung, die beide Gebäude zuverlässig mit Wärme versorgt. Die Kombination aus großzügigen Wohnflächen, vielseitigen Räumen, dem separaten Gästehaus und dem beeindruckenden Grundstück macht diese Immobilie zu einem besonderen Angebot. Das Anwesen ist bezugsfertig und bietet beste Voraussetzungen, um individuelle Wohnträume zu verwirklichen.

Gerne überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von der besonderen Atmosphäre

und den zahlreichen Möglichkeiten dieses außergewöhnlichen Landhaus-Ensembles.

Número da propriedade: 26217029 - 29342 Wienhausen

Detalhes do equipamento

Haupthaus von 1972

Erdgeschoss

- Gäste WC**
- Gästezimmer mit Duschbad**
- heller verglaster Flur**
- Einbauküche im Landhausstil**
- Küche**
- Esszimmer**

Obergeschoss

- Wohnzimmer der Kamin könnte wieder aktiviert werden**
- Schlafzimmer mit En Suite-Bad**
- Kinderzimmer**
- Schlafzimmer mit Einbauschränken**
- Bad**

Gästehaus von 1974

Erdgeschoss

- zwei Zimmer, Küche und Bad**

Dachgeschoss

- ein Zimmer**

Unterkellert mit 2 Räumen

separate Zähler f. Strom und Wasser

kleine Terrasse

Außengelände

Carport

Schuppen für Geräte und Fahrrad

2 Brunnen zur Gartenbewässerung

verschiedene Stromstellen im Garten

großer parkähnlicher Garten

Número da propriedade: 26217029 - 29342 Wienhausen

Tudo sobre a localização

Wienhausen besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und solider Infrastruktur, die eine besonders hohe Lebensqualität für Familien bietet. Die Gemeinde überzeugt mit einer stabilen, altersgemischten Bevölkerung und einem hohen Eigenheimanteil, eingebettet in eine sichere und ruhige Umgebung. Die Nähe zu den wirtschaftlich starken Zentren Celle, Braunschweig und Hannover ermöglicht eine ausgewogene Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung. Die moderate Wertentwicklung des Immobilienmarktes sowie die stetige Investition in Breitbandausbau und erneuerbare Energien schaffen eine zukunftssichere Basis für ein behagliches Familienleben.

Der Ortsteil Wienhausen präsentiert sich als besonders familienfreundliche Gemeinde, geprägt von großzügigen Grundstücken und einer starken Gemeinschaft. Die ruhige Lage mit niedrigem Kriminalitätsniveau schafft ein sicheres Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die gute Anbindung an Celle, Braunschweig und Hannover macht Wienhausen zu einem idealen Pendlerstandort, während die vorhandene Infrastruktur den Alltag erleichtert. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern eine lebendige Nachbarschaft, die Geborgenheit und Stabilität vermittelt.

In unmittelbarer Nähe laden vielfältige Einrichtungen dazu ein, den Familienalltag komfortabel und abwechslungsreich zu gestalten. Bildungseinrichtungen wie die Grundschule Wienhausen sind in nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar, ergänzt durch nahegelegene Kindertagesstätten, die eine liebevolle Betreuung der Kleinsten gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Fachärzte und Zahnärzte, die nur ein bis fünf Minuten zu Fuß entfernt sind, hervorragend gewährleistet. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie Penny in acht Minuten Gehweite bereit. Freizeitaktivitäten finden Familien im Tennisclub Wienhausen und dem TS Wienhausen, die beide in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind und vielfältige sportliche Möglichkeiten bieten. Kulinarisch bereichern gemütliche Cafés und Restaurants wie Nini's Café oder der Biergarten Mühlengrund das Ortsbild und laden zu entspannten Stunden mit der Familie ein. Die Busstation „Wienhausen, Klosterhof/Bahnhofstraße“ ist nur eine Minute zu Fuß entfernt und sorgt für eine bequeme Verbindung in die umliegenden Städte.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe Umgebung mit exzellenter Infrastruktur legen, bietet Wienhausen einen idealen Lebensmittelpunkt. Hier verbinden sich Ruhe und Gemeinschaft zu einem Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen können – ein Zuhause, das Zukunft schenkt.

Número da propriedade: 26217029 - 29342 Wienhausen

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26217029 - 29342 Wienhausen

Pessoa de contacto

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

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12, 29221 Celle

Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0

E-Mail: celle@von-poll.com

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

www.von-poll.com