

Peine / Dungenbeck

# Zweifamilienhaus mit Fassadendämmung, Nebengebäude und Bebauungsoption

*Número da propriedade: 26443005*



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

**PREÇO DE COMPRA: 348.900 EUR • ÁREA: ca. 146 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.000 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck**

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

Número da propriedade: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

## Numa vista geral

Número da propriedade	26443005	Preço de compra	348.900 EUR
Área	ca. 146 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2006
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 80 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1964		
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	133.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	04.05.2036	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1964

Número da propriedade: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

## O imóvel



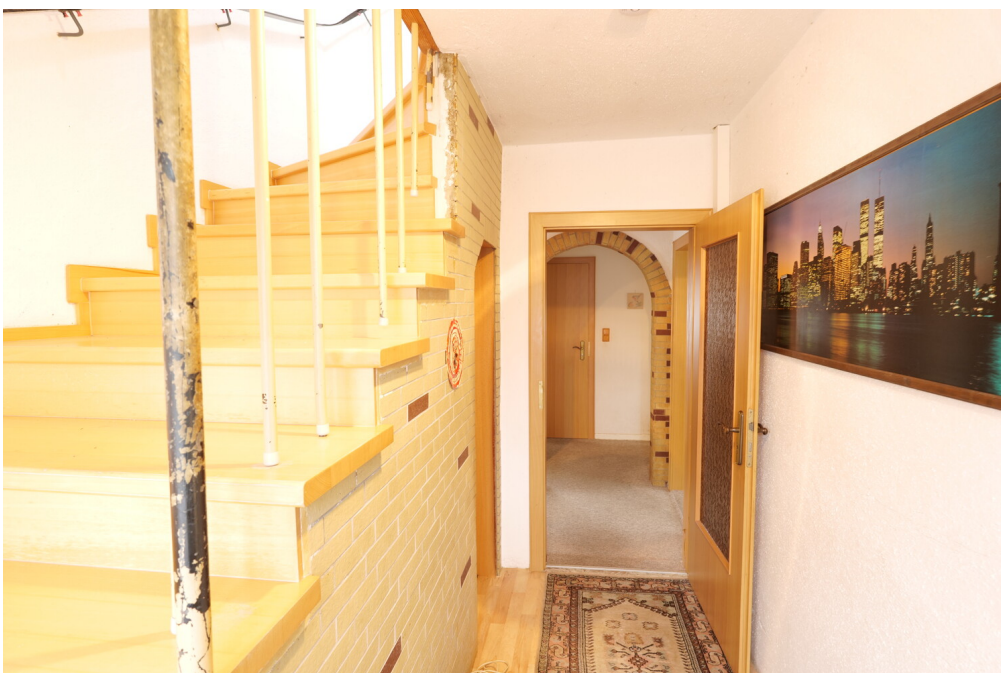
Número da propriedade: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

## O imóvel



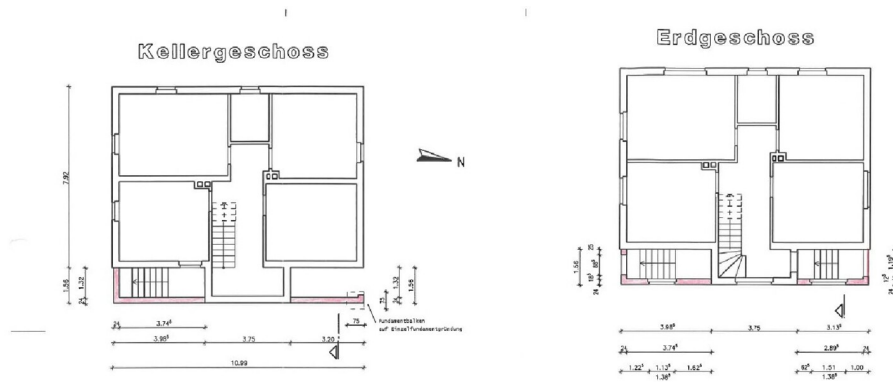
Beispiel, nicht maßstäblich



Beispiel, nicht maßstäblich

Número da propriedade: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck

## O imóvel



**Número da propriedade: 26443005 - 31226 Peine / Dungelbeck**

## Uma primeira impressão

Dieses attraktive Zweifamilienhaus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 146 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.000 m<sup>2</sup> 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.

**Número da propriedade: 26443005 - 31226 Peine / Dungenbeck**

## Detalhes do equipamento

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.

**Número da propriedade: 26443005 - 31226 Peine / Dungelbeck**

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich im beliebten Ortsteil Dungelbeck 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.

Dungelbeck 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.

**Número da propriedade: 26443005 - 31226 Peine / Dungelbeck**

## Pessoa de contacto

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

Jörn Sander

---

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine

Tel.: +49 5171 – 58 63 121

E-Mail: [peine@von-poll.com](mailto:peine@von-poll.com)

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

---

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