Eimke – Dreilingen

Saniertes Landhaus mit Ausbaureserve im Landschaftsschutzgebiet

Objektnummer: 23238224

KAUFPREIS: 359.900 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 182 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 2.542 m²

Objektnummer: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

Auf einen Blick

Objektnummer	23238224
Wohnfläche	ca. 182 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1965
Stellplatz	10 x Freiplatz

Kaufpreis	359.900 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	119.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.05.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

Die Immobilie

Objektnummer: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

Die Immobilie

Objektnummer: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

Die Immobilie

Objektnummer: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

Die Immobilie

Objektnummer: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

Die Immobilie

Objektnummer: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

Die Immobilie

Objektnummer: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

Die Immobilie

Objektnummer: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

Die Immobilie

Objektnummer: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

Die Immobilie

Objektnummer: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

Die Immobilie

Objektnummer: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

Die Immobilie

Objektnummer: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

Die Immobilie

Objektnummer: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

Die Immobilie

Objektnummer: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

Die Immobilie

Objektnummer: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

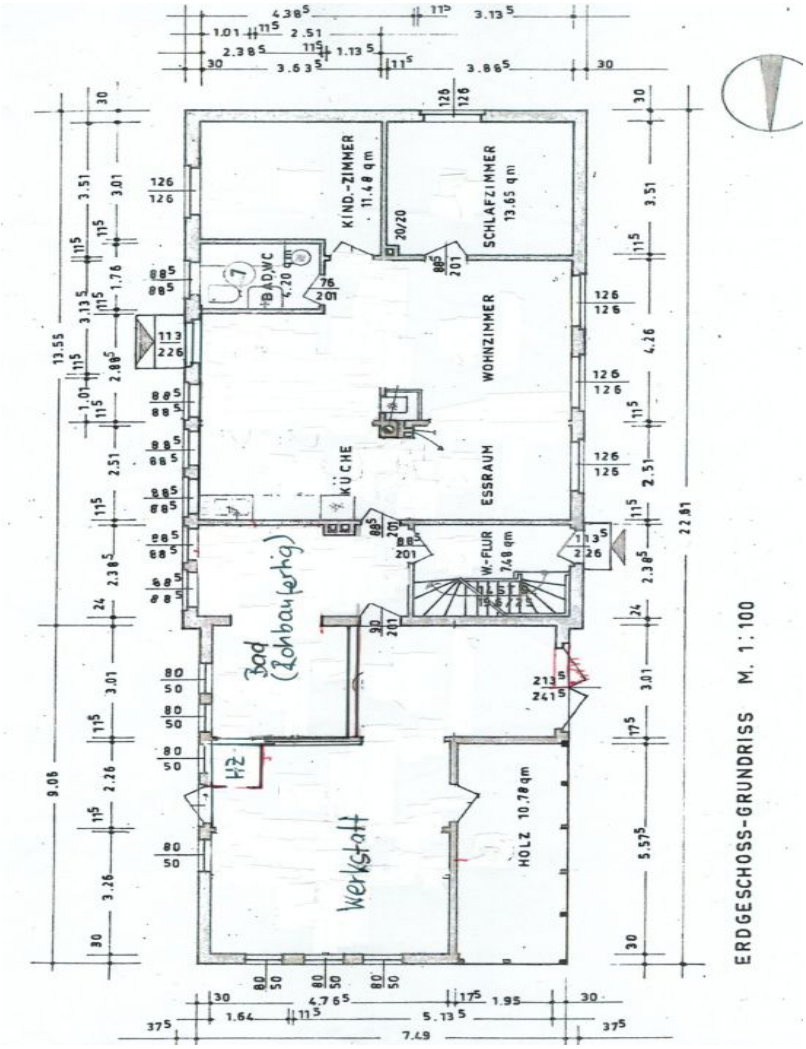
Die Immobilie

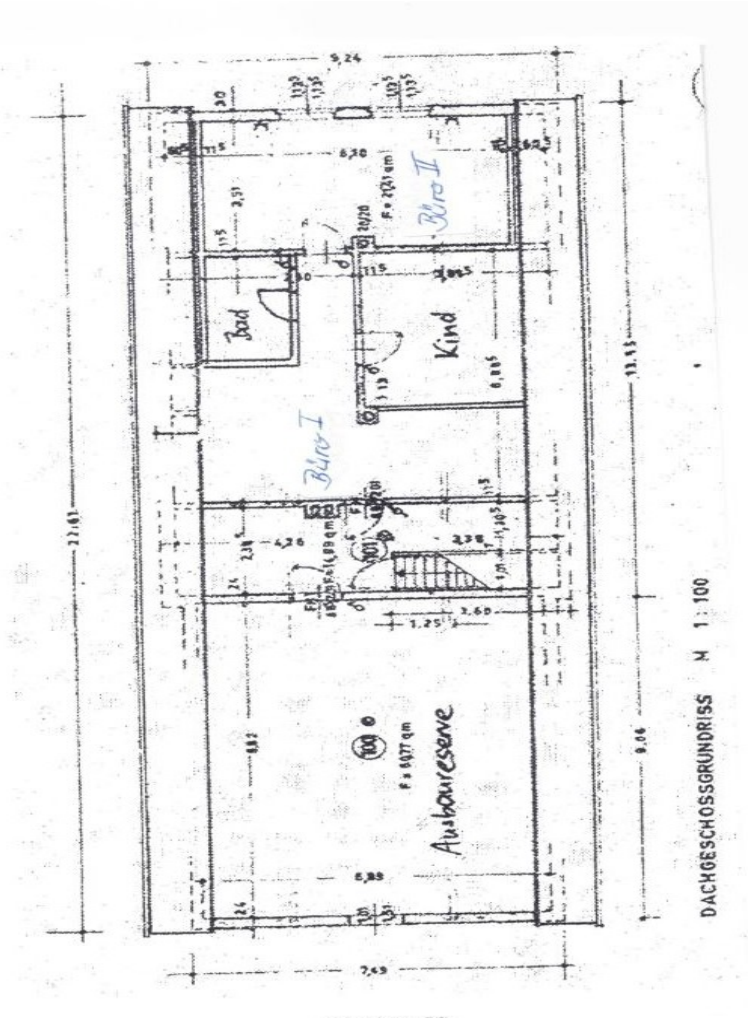
Objektnummer: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

Die Immobilie

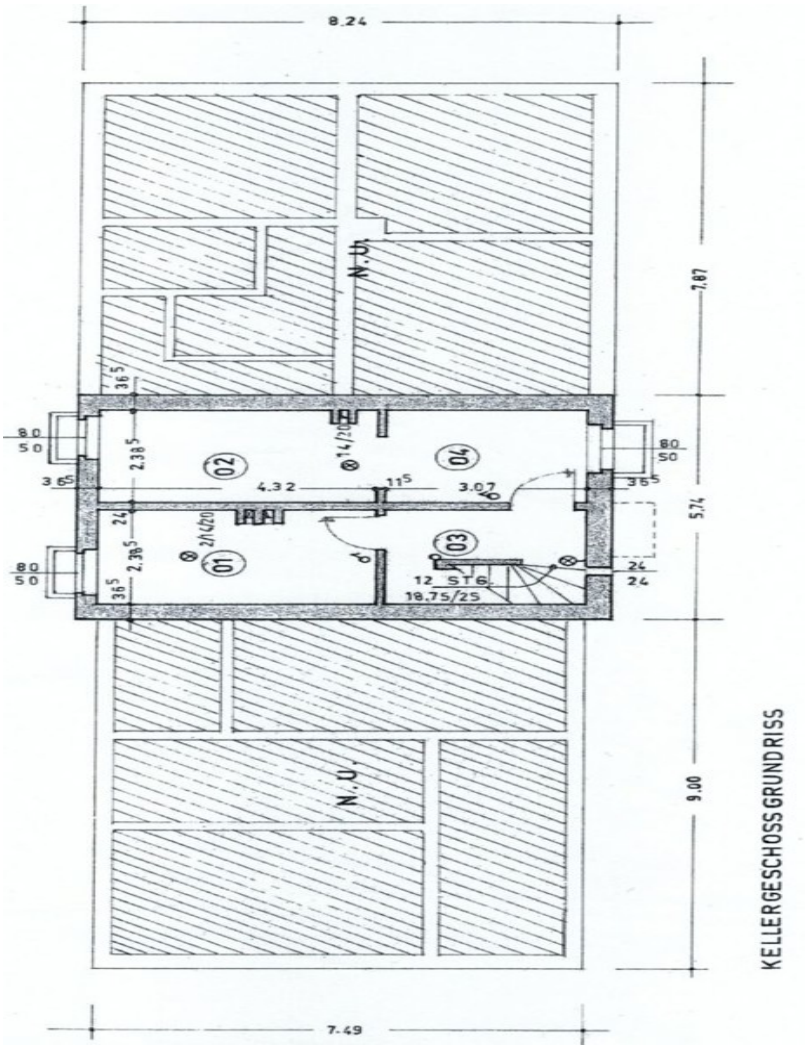
Objektnummer: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

Grundrisse





Grundriss OG



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Ein-/Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 182 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 2542 m². Das Haus wurde im Jahr 1965 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Umfassende Modernisierungen wurden ab dem Jahr 2012 kontinuierlich durchgeführt. Zu diesen umfangreichen Modernisierungen gehören u.a. neue Elektrik (inkl. Außenelektrik), neue Wasser- und Abwasserleitungen, neue Flüssiggasheizung (Brennwerttechnik), neue Fenster und Türen, Isolierungsmaßnahmen und vieles mehr. Die Immobilie liegt auf einem Erbpacht-Grundstück im Landschaftsschutzgebiet, das bis zum Jahr 2081 über die Klosterkammer läuft. Die Klosterkammer, deren Vorläuferorganisation im 16. Jahrhundert entstand, ist eine der ältesten und traditionsreichsten Landesbehörden in Niedersachsen. Der Erbpachtzins beträgt im Jahr 1.272,00 €.

Das Haus ist mit 6 Zimmern, davon 2 Schlafzimmern und 2 separaten Badezimmern, sowie einem Gäste-WC ausgestattet. Eines der Bäder befindet sich noch im Rohbauzustand und bietet somit die Möglichkeit, es nach eigenen Vorstellungen fertigzustellen. Granitfensterbänke im Innenbereich verleihen dem Haus neben den großzügigen Fensterflächen, die 2013 erneuert wurden, ein hochwertiges Erscheinungsbild.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, die 2012 mit einer neuen Flüssiggasheizung (Brennwerttechnik) und einem eigenen Erdtank ausgestattet wurde. Außerdem verfügt das Haus über mehrere Kaminanschlüsse für Pellet- und Kaminöfen, um an kalten Tagen für wohlige Wärme zu sorgen. Hier wurde wirklich an alles gedacht!

Das komplett eingezäunte Grundstück, auf dem sich das Haus befindet, ist über ein elektrisches Einfahrtstor und ein Fußgängertor mit Gegensprechanlage zu erreichen und bietet somit ein hohes Maß an Sicherheit und Privatsphäre. Ein Wintergarten, eine Regenwasserzisterne und ein Glasfaseranschluss sind weitere Ausstattungsmerkmale des Hauses. Zudem sorgen ein Gartenhaus und ein Schuppen für zusätzlichen Stauraum. Der Teilkeller mit einer Fläche von 40 m² bietet Platz für weitere Abstellmöglichkeiten. Eine Werkstatt im Erdgeschoss bietet Raum für handwerkliche Tätigkeiten. Für eine bedarfsgerechte Wohnraumerweiterung bietet das Haus u.a eine Ausbaureserve von ca. 100 m² z.B. für ein Studio.

Für umweltbewusste Käufer bietet die Immobilie eine Lademöglichkeit für Elektroautos. Der neu angelegte Garten rundet das Gesamtbild des Hauses ab und bietet auf den drei

Terrassen rund um das Haus die Möglichkeit, sich im Freien zu entspannen und die Natur zu genießen.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

Ausstattung und Details

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 m²)
- ein Gartenhaus und einen Schuppen
- Glasfaseranschluss im Haus
- SAT-TV
- Regenwasserzisterne
- Granit Fensterbänke innen

Objektnummer: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.5.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 119.20 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 23238224 - 29578 Eimke – Dreilingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen
Tel.: +49 581 - 38 96 430 0
E-Mail: uelzen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com