

Bruchhausen-Vilsen / Berxen

# Großzügiges Einfamilienhaus in idyllischer Lage

Objektnummer: 25295023

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 159 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 507 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25295023 - 27305 Bruchhausen-Vilsen / Berxen

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

Objektnummer: 25295023 - 27305 Bruchhausen-Vilsen / Berxen

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25295023      |
| Wohnfläche   | ca. 159 m²    |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 6             |
| Schlafzimmer | 5             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 1920          |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 215.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1997                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 27 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                                         |

Objektnummer: 25295023 - 27305 Bruchhausen-Vilsen / Berxen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 341.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 24.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1920           |



Objektnummer: 25295023 - 27305 Bruchhausen-Vilsen / Berxen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25295023 - 27305 Bruchhausen-Vilsen / Berxen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25295023 - 27305 Bruchhausen-Vilsen / Berxen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25295023 - 27305 Bruchhausen-Vilsen / Berxen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25295023 - 27305 Bruchhausen-Vilsen / Berxen

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 25295023 - 27305 Bruchhausen-Vilsen / Berxen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25295023 - 27305 Bruchhausen-Vilsen / Berxen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25295023 - 27305 Bruchhausen-Vilsen / Berxen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25295023 - 27305 Bruchhausen-Vilsen / Berxen

## Die Immobilie



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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



Objektnummer: 25295023 - 27305 Bruchhausen-Vilsen / Berxen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25295023 - 27305 Bruchhausen-Vilsen / Berxen

## Die Immobilie





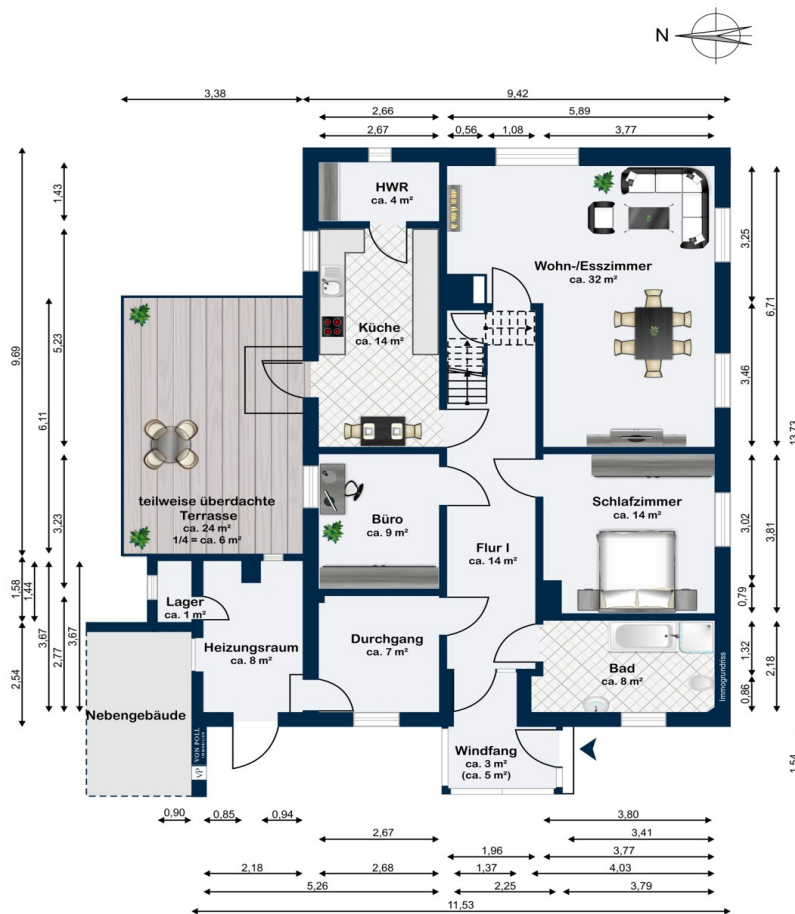
Objektnummer: 25295023 - 27305 Bruchhausen-Vilsen / Berxen

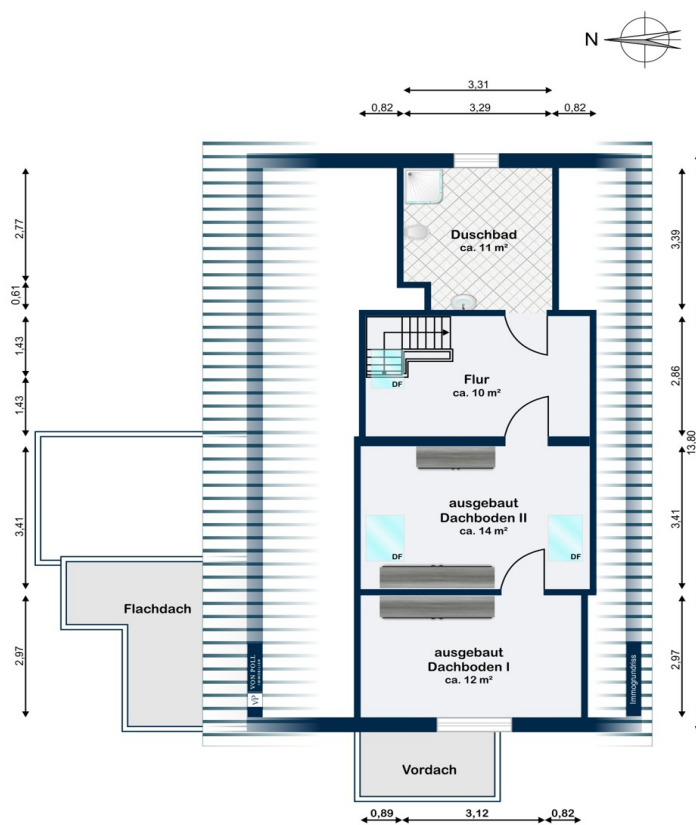
## Die Immobilie



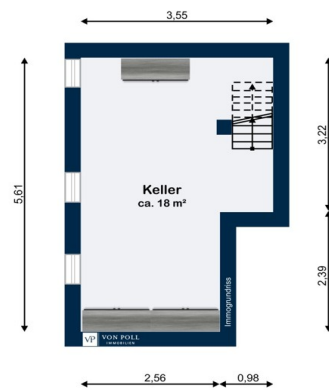
**Objektnummer: 25295023 - 27305 Bruchhausen-Vilsen / Berxen**

# Grundrisse









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: 25295023 - 27305 Bruchhausen-Vilsen / Berxen**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus entstand ca. 1920 und wurde 1997 umfassend saniert. Auf einem 507?m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, bietet die Immobilie mit ca. 159?m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für Familien, Paare mit Raumbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit zwei vielseitig nutzbaren Zimmern, einem großzügigen Wohnzimmer, einer Einbauküche, einem Hauswirtschaftsraum sowie einem Badezimmer, das mit Dusche und Badewanne ausgestattet ist. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Durchgangsräum und den Heizungsraum.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer sowie ein zweites Badezimmer mit Dusche – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsräume. Ein Teilkeller bietet zusätzliche Abstellfläche.

Eine Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein, während drei Außenstellplätze ausreichend Raum für Ihre Fahrzeuge bieten.

Die Immobilie wurde im Jahr 1997 umfassend modernisiert – dabei wurden das Dach, die Fenster sowie die Haustür erneuert. Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2005.

Dieses Haus verbindet klassische Bauweise mit praktischen Grundrissen und solider Substanz – eine ideale Gelegenheit für alle, die ein charmantes und geräumiges Zuhause in gewachsener Umgebung suchen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. In der Zwischenzeit wünschen wir viel Freude mit unserem 360° Rundgang:: <https://von-poll.com/tour/veyhe/J0iP> \*\*\*

Objektnummer: 25295023 - 27305 Bruchhausen-Vilsen / Berxen

## Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 1920
- 507 m² Grundstück
- Sanierungen im Jahr 1997: Dach, Fenster, Haustür
- EG: 2 Zimmer, Wohnzimmer, Küche, HWR, Badezimmer mit Dusche und Badewanne, Durchgangsräum, Heizungsraum
- DG: 2 Zimmer, Badezimmer mit Dusche
- 159 m² Wohnfläche
- Teilkeller
- 3 Außenstellplätze
- Gasheizung aus 2005
- Einbauküche
- Terrasse



Objektnummer: 25295023 - 27305 Bruchhausen-Vilsen / Berxen

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer malerischen, ruhigen Dorfumgebung mit direktem Anschluss an Natur, aber dennoch guter Anbindung an Infrastruktur und lokale Gemeinschaftseinrichtungen. Die Nachbarschaft ist geprägt durch charmante Wohnhäuser, Handwerksbetriebe und kleine Dorfplätze – ideal für diejenigen, die Dorfleben mit Natur und Nähe zu Versorgungswegen verbinden möchten.

Objektnummer: 25295023 - 27305 Bruchhausen-Vilsen / Berxen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 341.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25295023 - 27305 Bruchhausen-Vilsen / Berxen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eric Stöver

---

Bahnhofstraße 48-50, 28844 Weyhe

Tel.: +49 4203 - 74 84 43 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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