

Wathlingen

# ZFH - Großzügig. Solide. Fair

Objektnummer: 25217023



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

**KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 820 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25217023 - 29339 Wathlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25217023 - 29339 Wathlingen

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25217023                |
| Wohnfläche   | ca. 185 m²              |
| Zimmer       | 7                       |
| Schlafzimmer | 3                       |
| Badezimmer   | 2                       |
| Baujahr      | 1971                    |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 319.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 55 m²                                                                 |
| Ausstattung           | Terrasse, Kamin, Einbauküche                                              |

Objektnummer: 25217023 - 29339 Wathlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 201.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.05.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1970           |

Objektnummer: 25217023 - 29339 Wathlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217023 - 29339 Wathlingen

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 25217023 - 29339 Wathlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217023 - 29339 Wathlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217023 - 29339 Wathlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217023 - 29339 Wathlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217023 - 29339 Wathlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217023 - 29339 Wathlingen

## Die Immobilie



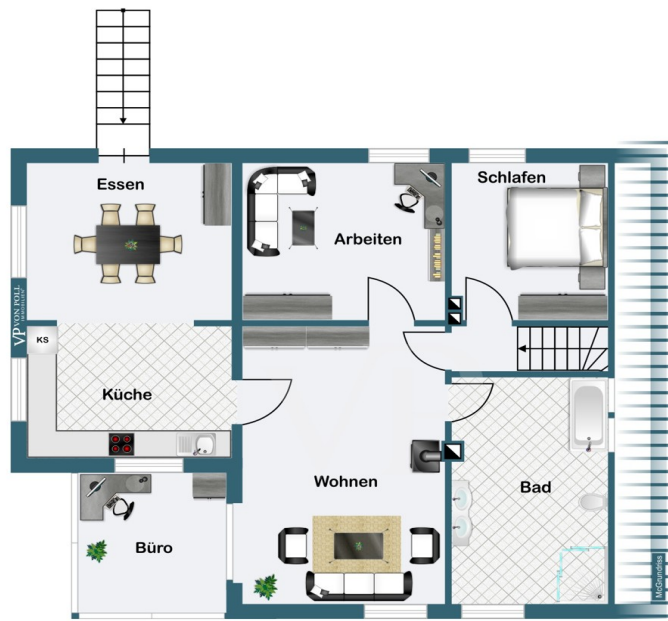
Objektnummer: 25217023 - 29339 Wathlingen

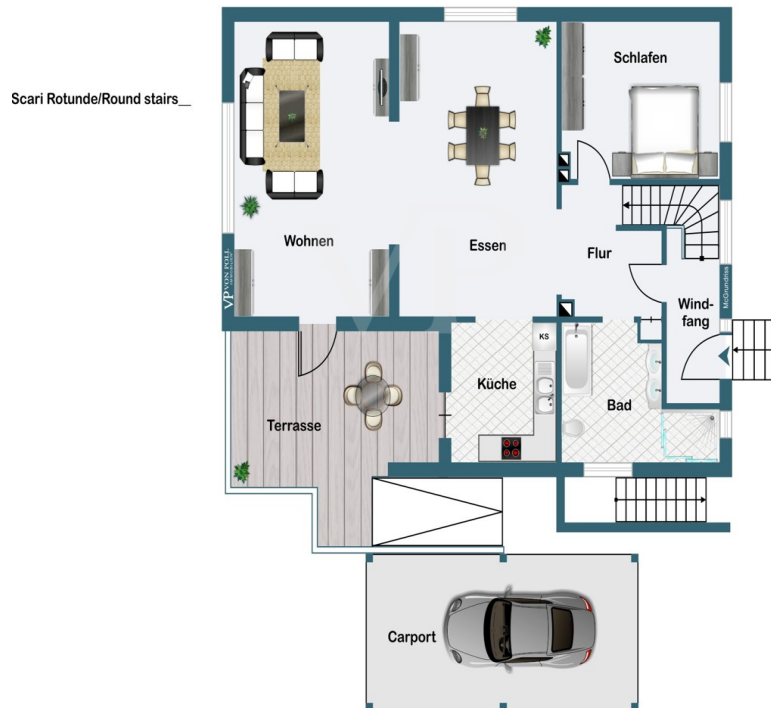
## Die Immobilie



Objektnummer: 25217023 - 29339 Wathlingen

## 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: 25217023 - 29339 Wathlingen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges Zweifamilienhaus, das 1971 erbaut und 1997 umfassend modernisiert wurde. Die Immobilie befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von etwa 820 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 206 m<sup>2</sup>, die sich auf insgesamt 7 Zimmer verteilt. Durch den Umbau zum Zweifamilienhaus im Jahr 1997 bietet das Haus flexible Wohnoptionen, die es besonders geeignet für Mehrgenerationenhaushalte machen. Im Erdgeschoss betreten Sie eine geschmackvoll gestaltete Wohneinheit, die sich mit ihrer Raumaufteilung ideal für Familien oder Paare eignet. Das großzügige Wohnzimmer bietet genügend Platz für gesellige Abende oder entspannte Stunden. Die Küche grenzt direkt an den Essbereich an und ermöglicht damit fließende Übergänge zwischen Kochen und Genuss. Zudem befinden sich im Erdgeschoss zwei der drei gemütlichen Schlafzimmer, die ausreichend Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten bieten. Ein modernes Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Über eine separate Außentreppe erreicht man das Obergeschoss, das als eigenständige Wohneinheit genutzt werden kann. Diese Etage beinhaltet ein zusätzliches Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer sowie eine kleine Küche, die Unabhängigkeit für die Bewohner dieser Ebene ermöglicht. Diese flexible Raumaufteilung ist ideal für Großeltern, erwachsene Kinder oder auch zur Vermietung. Die zentrale Heizungsanlage sorgt in beiden Einheiten für behagliche Wärme. Hervorzuheben ist die im Jahr 1997 erneuerte Klinkerfassade mit Wärmeschutz, die in Kombination mit der ebenfalls in diesem Jahr durchgeführten Dachdämmung inklusive Dampfsperre für hervorragende Isolierungswerte sorgt. Diese Maßnahmen tragen nicht nur zur Energieeffizienz des Hauses bei, sondern gewährleisten auch einen langfristig guten Erhalt der Bausubstanz. Das gepflegte Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eine besonders interessante Ergänzung ist die im Garten installierte Außenküche, die eine wunderbare Gelegenheit für Feierlichkeiten und gesellige Anlässe im Freien darstellt. Dank der automatischen Bewässerungsanlage und dem Mähroboter ist die Gartenpflege komfortabel gestaltet, was Ihnen mehr Zeit für Entspannung bietet. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und spricht durch ihre flexible Nutzung und Ausstattung sowohl Familien als auch Investoren an. Die ruhige Wohnlage, kombiniert mit einer gut entwickelten Infrastruktur, ermöglicht eine hohe Lebensqualität und attraktives Wohnen. Diese Immobilie bietet durch ihre Variabilität zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, die Sie nicht verpassen sollten. Eine Besichtigung ist ausdrücklich empfohlen, um das volle Potential dieser Immobilie zu entdecken und zu erleben.

Objektnummer: 25217023 - 29339 Wathlingen

## Ausstattung und Details

### Sanierungen:

Umbau zum Zweifamilienhaus in 1997;  
1997 Klinker mit Wärmeschutz neu;  
Dachdämmung mit Dampfsperre neu 2022;  
Außentreppe zum OG 2006;  
Bewässerung Garten und Mähroboter;  
Außenküche im Garten;  
Kellerfenster und Türen in 2022 neu;  
Wintergarten komplett saniert mit Isolierung in 2022;  
Garage zum Teil z. T. saniert in 2022;  
Pool mit Pumpe;  
inkl. EBK mit E-Geräten im EG;

Objektnummer: 25217023 - 29339 Wathlingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 201.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25217023 - 29339 Wathlingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simon von Collrepp

---

Schuhstraße 12, 29221 Celle

Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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