

Hermannsburg

# Gemütliches Zuhause für die ganze Familie im Grünen

Objektnummer: 25217024

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 812 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25217024 - 29320 Hermannsburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25217024 - 29320 Hermannsburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25217024
Wohnfläche	ca. 166 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	245.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25217024 - 29320 Hermannsburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	342.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.04.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974



Objektnummer: 25217024 - 29320 Hermannsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217024 - 29320 Hermannsburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25217024 - 29320 Hermannsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217024 - 29320 Hermannsburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25217024 - 29320 Hermannsburg

## Die Immobilie



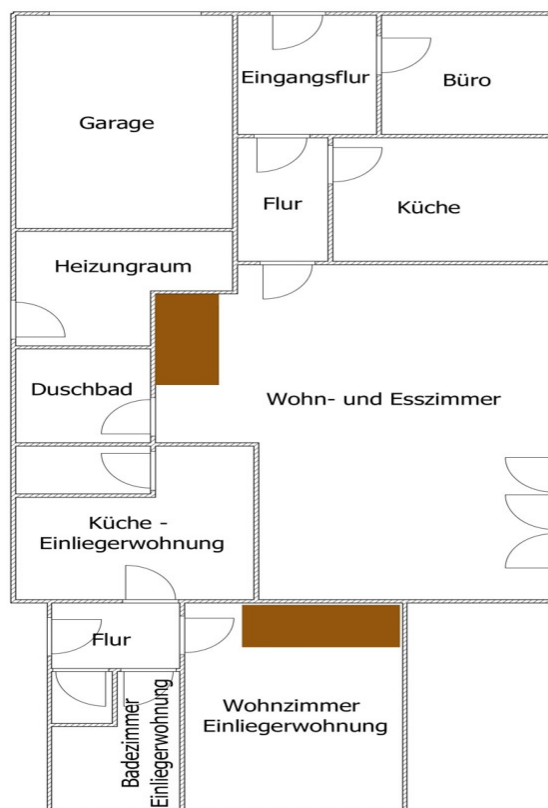
Objektnummer: 25217024 - 29320 Hermannsburg

## Die Immobilie



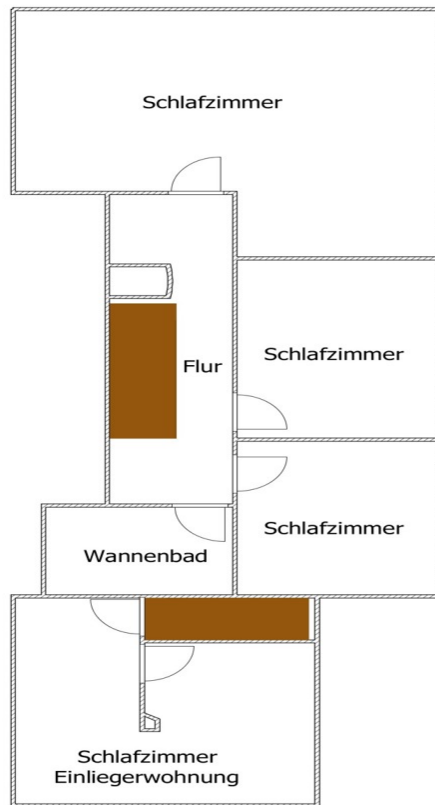
Objektnummer: 25217024 - 29320 Hermannsburg

## Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss  
Achtung unmaßstäbliche Angaben





Grundriss Dachgeschoss  
Achtung unmaßstäbliche Angaben

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: 25217024 - 29320 Hermannsburg

## Ein erster Eindruck

Gemütliches Zuhause für die ganze Familie im Grünen Dieses gepflegte Einfamilienhaus, das 1974 erbaut und seitdem laufend instandgehalten wurde, befindet sich in einer ruhigen Lage und bietet eine ideale Umgebung für Familien. Mit einer Wohnfläche von ca. 166 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 812 m<sup>2</sup> vereint dieses Anwesen genug Raum für individuelles Wohnen und Entspannen. Das Haus bietet eine einladende und durchdachte Raumaufteilung. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein geräumiger Flur, der den Zugang zu den verschiedenen Bereichen des Erdgeschosses ermöglicht. Hier finden Sie ein großes Wohnzimmer, das durch seine natürlichen Lichtverhältnisse und die Verbindung zum Garten zum Mittelpunkt des Familienlebens wird und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch, an dem die Familie zusammenkommen kann. Das Erdgeschoss umfasst außerdem ein Gästebadezimmer (barrierefrei) mit Dusche sowie ein flexibel nutzbares Zimmer, das sich als Büro oder zusätzliches Schlafzimmer eignet. Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Schlafzimmer, die individuell gestaltet werden können und genügend Platz für die ganze Familie bieten. Ein Badezimmer komplettiert das Obergeschoss und bietet Komfort für den täglichen Bedarf. Ergänzend zu der Hauptwohneinheit, bietet diese Immobilie noch eine separate Einliegerwohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Bad, die zur Untervermietung oder zur Nutzung als Atelier und Arbeitsraum bestens geeignet ist. Der Außenbereich des Anwesens ist sowohl für Erholung als auch für Freizeitaktivitäten sehr gut nutzbar. Der große Garten bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungswünsche, sei es ein Spielbereich für Kinder oder ein gemütlicher Ort für gesellige Abende. Eine Terrasse lädt zum Verweilen ein, während Sie die ruhige Umgebung genießen können. Die Lage der Immobilie vereint ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur. Schulen, Einkaufszentren und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und leicht erreichbar, was den täglichen Ablauf unkompliziert gestaltet. In wenigen Gehminuten erreicht man den Lutterbach mit Kneipp-Wasserstelle und die Naherholung im Grünen. Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus alles, was Familien für komfortables und praktisches Wohnen benötigen. Die durchdachte Raumaufteilung, der gepflegte Zustand der Immobilie sowie die familienfreundliche, ruhige Lage in einem angenehmen Wohngebiet machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot. Potenzielle Käufer sind herzlich eingeladen, sich bei einer Besichtigung selbst ein Bild von diesem Wohnangebot zu machen.

Objektnummer: 25217024 - 29320 Hermannsburg

## Alles zum Standort

Willkommen in Hermannsburg Leben, wo andere Urlaub machen: Hermannsburg – Gemeinde Südheide Das wunderschöne Hermannsburg mit romantischen, intakten Bauern- und Einzelhöfen, weitläufigen Wald- und Heideflächen sowie einer sehr guten Infrastruktur lockt zahlreiche Touristen an. Hier kann man auf der Örtze paddeln, durch die Heide wandern oder sich die zahlreichen Sehenswürdigkeiten ansehen. Mit seinen ca. 8.000 Einwohnern bietet Hermannsburg ein breitgefächertes Angebot an sozialen, sportlichen sowie kulturellen Einrichtungen und natürlich viele Veranstaltungen an. Für die Kinder findet man vor Ort zahlreiche Spielstätten und Kindergärten. Für die Weiterbildung der Kinder findet man eine Grundschule, Oberschule und ein großes Gymnasium vor. Eine sehr gute medizinische Versorgung rundet das Gesamtbild ab. Die nächste Kreisstadt Celle mit dem größten zusammenhängende Fachwerkensemble Europas und dem Herzogschloss mit seinem Schlosstheater, welches Europas ältestes, regelmäßig bespieltes Barocktheater ist, liegt nur ca. 30 km entfernt. Hermannsburg ist nicht nur eine Reise wert, hier lässt es sich wunderbar leben. Makrolage/ Entfernungen:

- Einkaufsmöglichkeiten: In Hermannsburg
- Schulen: Schulzentrum in Hermannsburg
- Kindergarten: Kindergärten in Hermannsburg
- ärztliche Versorgung: Arztpraxen in Hermannsburg (MVZ), ein Kreiskrankenhaus befindet sich in Celle und Uelzen (jeweils ca. 35 km)
- Restaurants: In Hermannsburg
- Waldbad (Hallenbad): In Hermannsburg
- Verwaltung: Rathaus Gemeinde Südheide in Hermannsburg, [www.gemeinde-suedheide.de](http://www.gemeinde-suedheide.de)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A7, Abf. Soltau Süd (ca. 34 km)
- Bahnanbindung: Metronom Bahnhof in Unterlüß (7 km 10 Min.) P+R
- nächstgelegener Flughafen: Hannover Airport (70 km 1 Std.)
- nächstgelegene Städte: Celle (35 km/40 Min.), Hannover (75 km/60 Min.), Hamburg (100 km/80 Min.)



Objektnummer: 25217024 - 29320 Hermannsburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 342.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. 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 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: 25217024 - 29320 Hermannsburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simon von Collrepp

---

Schuhstraße 12 Celle  
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)