**Wrestedt**

# Neuwertiges KfW-40 Einfamilienhaus in der Samtgemeinde Aue – Wohnen mit hoher Energieeffizienz

***Objektnummer: 25239225***

www.von-poll.com

**KAUFPREIS:** 449.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 153 $m^2$ • **ZIMMER:** 5.5 • **GRUNDSTÜCK:** 1.200 $m^2$

**Objektnummer: 25239225 - 29559 Wrestedt**


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

**Objektnummer: 25239225 - 29559 Wrestedt**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25239225 |
| Wohnfläche | ca. 153 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5.5 |
| Schlafzimmer | 4.5 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2022 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 449.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung |

**Objektnummer: 25239225 - 29559 Wrestedt**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY |
| Energieausweis gültig bis | 08.05.2035 |
| Befeuerung | Elektro |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 20.80 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A+ |
| Baujahr laut Energieausweis | 2022 |

**Objektnummer: 25239225 - 29559 Wrestedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239225 - 29559 Wrestedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239225 - 29559 Wrestedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239225 - 29559 Wrestedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239225 - 29559 Wrestedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239225 - 29559 Wrestedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239225 - 29559 Wrestedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239225 - 29559 Wrestedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239225 - 29559 Wrestedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239225 - 29559 Wrestedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239225 - 29559 Wrestedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239225 - 29559 Wrestedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239225 - 29559 Wrestedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239225 - 29559 Wrestedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239225 - 29559 Wrestedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239225 - 29559 Wrestedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25239225 - 29559 Wrestedt**

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein modernes, freistehendes Einfamilienhaus, dessen Fertigstellung im Jahr 2022 erfolgte. Der neue Eigentümer kann ein neuwertiges Haus beziehen. Die vorliegende Immobilie besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 153 m², die sich auf 5,5 Zimmer verteilt und sich auf einem weitläufigen Grundstück von etwa 1200 m² befindet.

Das Haus zeichnet sich durch seine energieeffiziente Bauweise als KfW40-Haus aus und bietet damit zukunftsweisende Technologien. Eine moderne Luftwärmepumpe sorgt mit einer Fußbodenheizung in jedem Raum für ein angenehmes Wohnklima. Die hochwertige Ausstattung wird durch den Einsatz von Design- und Fliesenböden unterstrichen, welche der Inneneinrichtung eine zeitlose Eleganz verleihen.

Die Raumaufteilung ist durchdacht gestaltet: Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn-Essbereich mit ca. 33 m², der nahtlos in die offene Küche übergeht. Diese Gestaltung sorgt für ein lichtdurchflutetes Ambiente und stellt das Herzstück des Hauses dar. Ein Arbeitszimmer und ein Gäste-WC auf dieser Ebene runden das Angebot im Erdgeschoss ab.

Im Dachgeschoss befinden sich 3,5 Schlafzimmer, die ausreichend Platz für die Bedürfnisse einer Familie bieten. Das Vollbad auf dieser Etage ist modern gestaltet und ausreichend dimensioniert, um auch hohen Ansprüchen gerecht zu werden. Elektrische Rollläden an allen Fenstern sorgen für zusätzlichen Komfort und ein Plus an Sicherheit.

Für die technische Vernetzung ist das Haus mit einem Glasfaseranschluss ausgestattet, was schnellen Internetzugang gewährleistet. Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistungsfähigkeit von 15 kWp ist integriert und trägt zur Energieeffizienz dieser Immobilie bei. Abgerundet wird das Angebot durch eine geräumige Garage mit einem elektrisch betriebenen Tor, die zudem über eine integrierte E-Ladestation für Elektrofahrzeuge verfügt.

Die Lage überzeugt durch Ruhe und Raum zur Entfaltung. Das großzügige Grundstück, dessen Außenanlagen noch nicht angelegt sind, bietet vielseitige Möglichkeiten zur Nutzung, sei es für Freizeitaktivitäten oder als idyllischer Garten für Pflanzenliebhaber.

Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Dank der erstklassigen Bauqualität und der durchdachten Ausstattung erfüllt es

alle Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen und bietet zugleich die Möglichkeit für eine nachhaltige Lebensweise. Interessenten können sich über eine Immobilie freuen, die sowohl ästhetisch ansprechend als auch funktional durchdacht ist.

Für eine Besichtigung oder weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung. Bitte zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um einen persönlichen Eindruck von dieser herausragenden Immobilie zu gewinnen.

**Objektnummer: 25239225 - 29559 Wrestedt**

# Alles zum Standort

Die Samtgemeinde Aue ist zentral im Dreieck Hannover, Hamburg und Berlin in der wunderschönen Heideregion Uelzen gelegen und bettet den Flecken Bad Bodenteich sowie die Gemeinden Lüder, Soltendieck und Wrestedt als Mitgliedsgemeinden in sich ein. Das Haus befindet sich in Nettelkamp.
Für Bahnreisende liegt Uelzen mit dem bekannten Hundertwasserbahnhof, perfekt angebunden an der ICE-Strecke Hamburg-Hannover. Auch in Wrestedt hat man sehr gute Bahn- und Busanbindungen. Das Haus liegt an einer verkehrsberuhigten Straße zwischen weiteren schönen Einfamilienhäusern mit Blick ins Grüne. Größere Wald- und Naherholungsgebiete finden sich in der Umgebung, welche beste Voraussetzung für Gesundheit und Entspannung sind. Im nahe gelegenen Wrestedt gibt es für die Bewohner ein vielfältiges Angebot, bestehend aus guten Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel, Handwerksbetrieben, Ärzten, Apotheke und sonstigen Dienstleistern, aktive Vereine für ein differenziertes Sportangebot und eine Grundschule. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bestehen natürlich in großer Auswahl in Uelzen. Ein Schmuckstück in der Samtgemeinde Aue ist der Kneipp- und Luftkurort Bad Bodenteich, in 10 km Entfernung von Wrestedt.

**Objektnummer: 25239225 - 29559 Wrestedt**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 20.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25239225 - 29559 Wrestedt**

# 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