

Wienhausen

Einfamilienhaus mit Waldrandlage.

CODE DU BIEN: 23217066

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 275.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 131 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.180 m²

CODE DU BIEN: 23217066 - 29342 Wienhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23217066 - 29342 Wienhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23217066	Prix d'achat	275.000 EUR
Surface habitable	ca. 131 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Modernisation / Rénovation	2013
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 83 m ²
Année de construction	1969	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage		

CODE DU BIEN: 23217066 - 29342 Wienhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	301.46 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.11.2033	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 23217066 - 29342 Wienhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 23217066 - 29342 Wienhausen

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**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.home.von-poll.com

CODE DU BIEN: 23217066 - 29342 Wienhausen

La propriété



The advertisement features a central graphic with three devices: a desktop monitor, a smartphone, and a tablet. The desktop monitor displays a real estate search interface with a map and property details. The smartphone shows a search profile form. The tablet displays a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

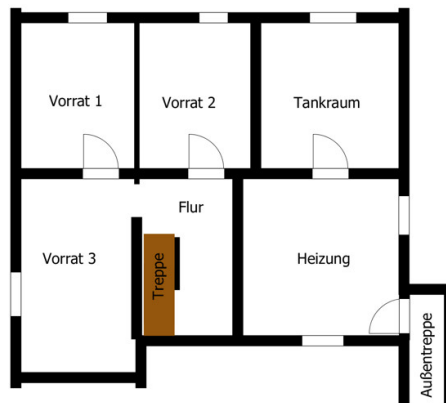
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 23217066 - 29342 Wienhausen

Plans d'étage

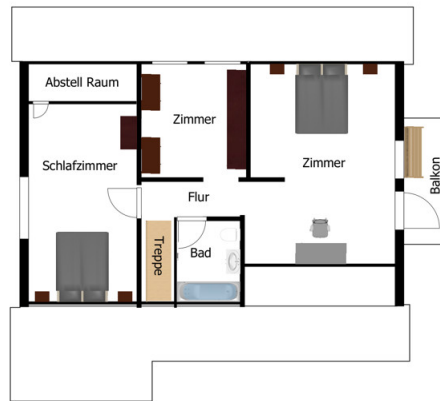
Keller



Unmaßstäbliche Angaben.



Dachgeschoss



Unmaßstäbliche Angaben

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23217066 - 29342 Wienhausen

Une première impression

Zum Verkauf steht ein ansprechendes Einfamilienhaus, das 1969 erbaut und 2013 wurde die Küche modernisiert. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von etwa 1180 m² und einer Wohnfläche von ca. 131 m². Das Haus besticht durch seine ruhige Lage am Ende einer Stichstraße und bietet eine direkte Waldrandlage, die Privatsphäre und Ruhe verspricht. Das Einfamilienhaus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie bieten. Die Zimmer sind hell und funktional aufgeteilt. Zwei Badezimmer runden das Raumkonzept ab und bieten Komfort für den täglichen Bedarf. Besonders hervorzuheben ist die große Wohnküche, die als zentraler Treffpunkt für Familie und Freunde dient und Raum zum Kochen, Essen und Zusammensein bietet. Die Immobilie ist unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum sowie Flexibilität für Hobbys oder als Abstellfläche. Die Heizungsanlage ist als Zentralheizung ausgelegt. Elektrik, Wände, Bäder und Fenster stammen aus dem Baujahr 1969 und bieten Potenzial zur individuellen Anpassung. Das Haus verfügt über drei Außenbereiche in Form von Balkonen und Terrassen. Eine überdachte Terrasse sowie ein kalter Wintergarten in Südausrichtung verlängern die Wohnfläche ins Freie und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung im Freien. Der praktisch angelegte Garten umfasst einen kleinen Gartenschuppen und wird durch einen Brunnen zur Gartenbewässerung bereichert, was eine einfache Pflege ermöglicht. Zum Anwesen gehören außerdem zwei massive Garagen, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzliche Lagerfläche bieten. Diese sind ideal für die sichere Unterbringung von Autos oder anderweitigem Besitz. Die Lage in einer Sackgasse trägt zur Verkehrsberuhigung bei, was besonders für Familien mit Kindern von Vorteil ist. Die unmittelbare Nähe zum Wald lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein, während trotzdem alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in der Nähe erreichbar sind.

CODE DU BIEN: 23217066 - 29342 Wienhausen

Détails des commodités

Unterkellertes Einfamilienhaus
Elektrik, Wände, Bäder und Fenster aus Baujahr 1969
Große Wohnküche
2 massive Garagen
Brunnen zur Gartenbewässerung
Kleiner Gartenschuppen
Kalter Wintergarten in Südausrichtung
Überdachte Terrasse
Großes Grundstück
Waldrandlage
Stichstraße
Ruhig gelegen

CODE DU BIEN: 23217066 - 29342 Wienhausen

Tout sur l'emplacement

Samtgemeinde Flotwedel

CODE DU BIEN: 23217066 - 29342 Wienhausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 301.46 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. 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.

CODE DU BIEN: 23217066 - 29342 Wienhausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12 Celle
E-Mail: celle@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com