

Wathlingen

ZFH - Großzügig. Solide. Fair

CODE DU BIEN: 25217023

www.von-poll.comPRIX D'ACHAT: 319.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 185 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 820 m²

CODE DU BIEN: 25217023 - 29339 Wathlingen

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

CODE DU BIEN: 25217023 - 29339 Wathlingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25217023
Surface habitable	ca. 185 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1971
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	319.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 55 m²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25217023 - 29339 Wathlingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	07.05.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	201.20 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 25217023 - 29339 Wathlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25217023 - 29339 Wathlingen

La propriété



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25217023 - 29339 Wathlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25217023 - 29339 Wathlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25217023 - 29339 Wathlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25217023 - 29339 Wathlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25217023 - 29339 Wathlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25217023 - 29339 Wathlingen

La propriété



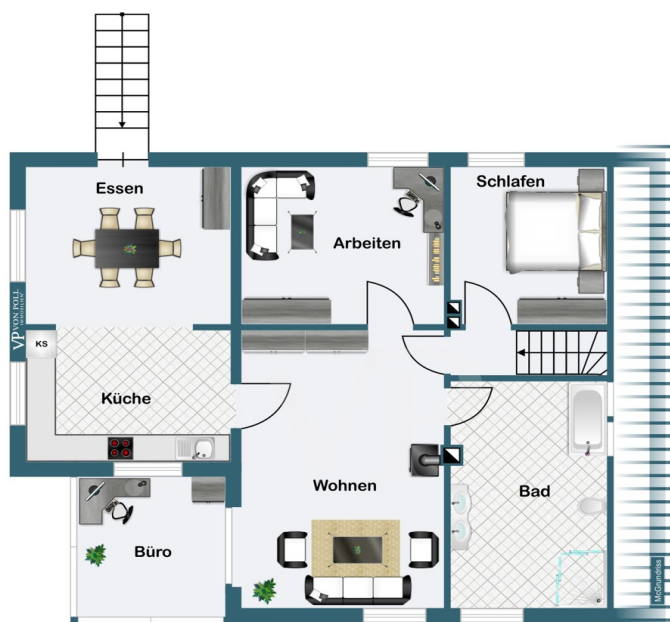
CODE DU BIEN: 25217023 - 29339 Wathlingen

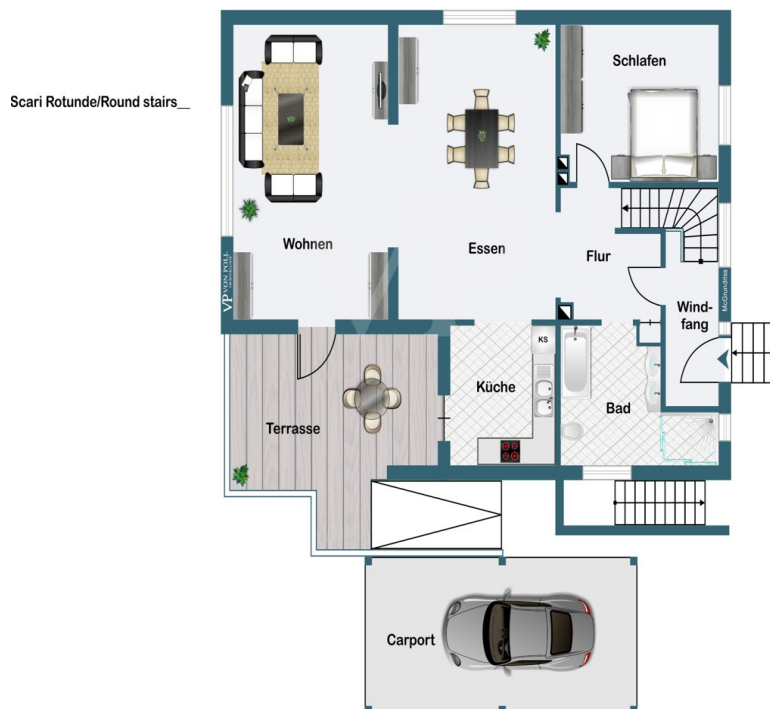
La propriété



CODE DU BIEN: 25217023 - 29339 Wathlingen

Plans d'étage





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: 25217023 - 29339 Wathlingen

Une première impression

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 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 206 m², 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.

CODE DU BIEN: 25217023 - 29339 Wathlingen

Détails des commodités

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;

CODE DU BIEN: 25217023 - 29339 Wathlingen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25217023 - 29339 Wathlingen

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