

Südheide – Nordkreis

# Naturnahes Wohnen in geschichtsträchtiger Jugendstilvilla

????????? ??????????: 24217076-1c



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

????? ?????????: 595.000 EUR • ??????????: ca. 440 m<sup>2</sup> • ?????????: 19 • ????????? ????: 20.600 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24217076-1c - 29345 Südheide – Nordkreis

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24217076-1c - 29345 Südheide – Nordkreis

?? ??? ??????

|                              |  |                          |  |
|------------------------------|--|--------------------------|--|
| ???????? ??????????          | 24217076-1c  | ????? ???????            | 595.000 EUR  |
| ????????????                 | ca. 440 m <sup>2</sup>   | ????????????             | Käuferprovision<br>beträgt 2,975 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????               | ????????????????<br>??????   |                          |  |
| ????????                     | 19   |                          |  |
| ???????????? ???<br>???????? | 13   | ????? ?????????????      | 2012   |
| ????????                     | 6  | ????????<br>???????????? | ??????   |
| ????? ?????????????          | 1929   | ????????????????????     | ca. 102 m <sup>2</sup>   |
| ????? ?????????????          | 1 x ?????????? ???<br>?????????????, 6 x<br>????????????? ?????<br>?????????????, 3 x<br>??????? | ??????                   | WC ????????????,<br>?????,<br>????????????????<br>????????, ?????????                  |

???????? ??????????: 24217076-1c - 29345 Südheide – Nordkreis

????????????? ???? ????????

|   |                      |   |                |
|---|----------------------|---|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????????  | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                  | ?????                | ?????????<br>??????????????<br>??????????????                                   | 127.40 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 23.07.2033           | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                             | D              |
| ????? ????????????                                  | ?????                | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 1929           |



???????? ??????????: 24217076-1c - 29345 Südheide – Nordkreis

?? ?????????





???????? ??????????: 24217076-1c - 29345 Südheide – Nordkreis

?? ?????????





???????? ??????????: 24217076-1c - 29345 Südheide – Nordkreis

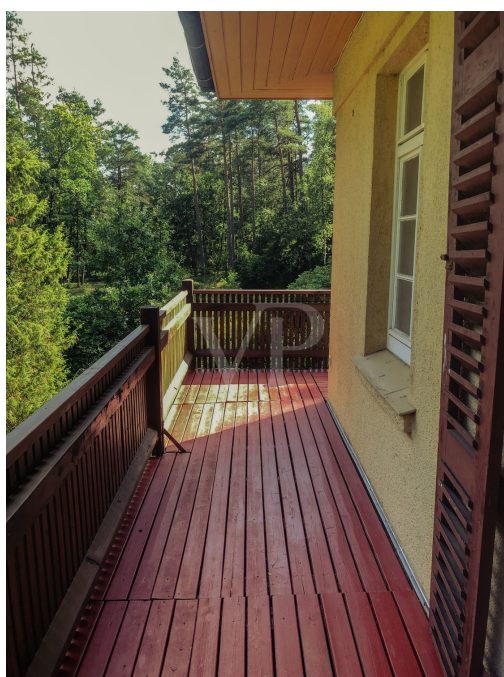
?? ?????????





???????? ??????????: 24217076-1c - 29345 Südheide – Nordkreis

?? ?????????



???????? ??????????: 24217076-1c - 29345 Südheide – Nordkreis

?? ?????????





???????? ??????????: 24217076-1c - 29345 Südheide – Nordkreis

?? ?????????



???????? ??????????: 24217076-1c - 29345 Südheide – Nordkreis

?? ?????????





???????? ??????????: 24217076-1c - 29345 Südheide – Nordkreis

?? ?????????



???????? ??????????: 24217076-1c - 29345 Südheide – Nordkreis

?? ?????????



???????? ??????????: 24217076-1c - 29345 Südheide – Nordkreis

?? ?????????





???????? ??????????: 24217076-1c - 29345 Südheide – Nordkreis

?? ?????????



???????? ??????????: 24217076-1c - 29345 Südheide – Nordkreis

?? ?????????



???????? ??????????: 24217076-1c - 29345 Südheide – Nordkreis

?? ?????????





???????? ??????????: 24217076-1c - 29345 Südheide – Nordkreis

?? ?????????





???????? ?????????: 24217076-1c - 29345 Südheide – Nordkreis

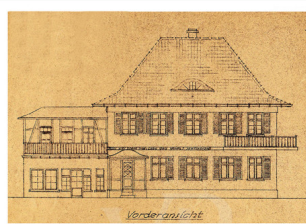
?? ?????????



## Haus Heideblick



1937



1929



1997



1957



1977



2012

Die ehemalige Jagd-Villa im Wandel der Zeiten

???????? ??????????: 24217076-1c - 29345 Südheide – Nordkreis

?? ?????????



ehem. Jagd-Villa im Übergang vom Jugendstil zur Neuen Sachlichkeit, Bj. 1929

Skizze Nord-West ©Lars Fjetland, Stavanger, 1994

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



???????? ??????????: 24217076-1c - 29345 Südheide – Nordkreis

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

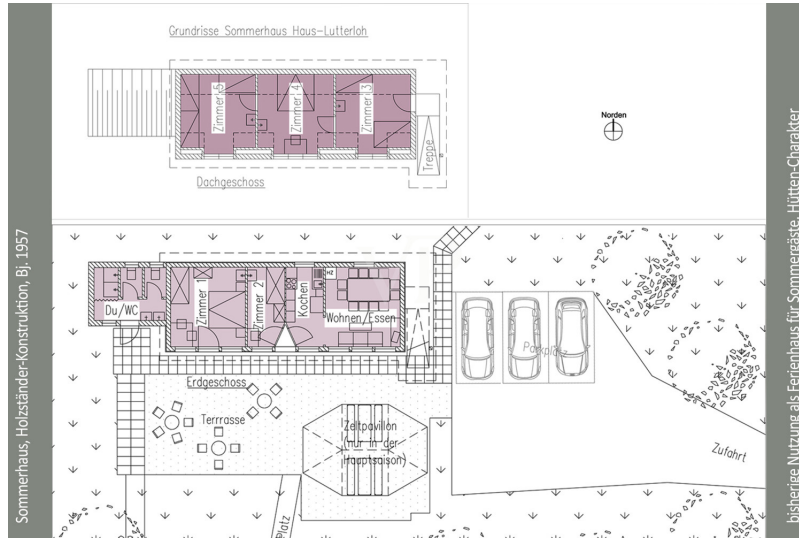
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????: 24217076-1c - 29345 Südheide – Nordkreis

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ???????: 24217076-1c - 29345 Südheide – Nordkreis

??? ?????? ???????????

Die Jugendstil-Jagdvilla aus dem Jahr 1929 liegt auf einem 2,1 Hektar großen Grundstück mit lockerem Altbaumbestand. Das Haupthaus wurde im Jahr 1991 von einem Architekten in drei separate Wohnungen, ein Apartment und ein Kaminzimmer umgewandelt. Dabei wurden die Wohnungen umfassend kernsaniert und stilgerecht modernisiert. Im Jahr 2012 erfolgte zudem eine energetische Sanierung mit Holz-Kastenfenstern, der Dämmung des Luftzwischenraums des Außenmauerwerks und einer Dämmung der oberen Geschossdecke. Die Wohnfläche des Haupthauses beträgt ca. 340 Quadratmeter und verteilt sich auf insgesamt 13 Zimmer, darunter 8 Schlafzimmer und 5 Badezimmer. Zwei große Balkone und eine Terrasse laden zum Entspannen im Freien ein. Für Fahrzeuge stehen drei Einzelgaragen, ein Carport sowie Platz für 6 weitere Stellplätze zur Verfügung. Ein zusätzlicher Geräteraum, eine Werkstatt und ein Holzschuppen bieten ausreichend Stauraum für Gartengeräte und sonstiges Equipment. Die Heizungsanlage ist eine Ölbrennwertheizung aus dem Jahr 2008, ergänzt durch einen Warmwasserspeicher von 2023. Das Gästehaus auf dem Grundstück stammt aus dem Jahr 1957 und verfügt über 6 Zimmer mit ca. 100 Quadratmetern und einfacher Ausstattung. Beheizt wird dieses durch eine Gasheizung mit Flüssiggastank. Im Gegensatz zum Haupthaus wurde dieses in Holzständerbauweise errichtet und trägt ein Satteldach. Die Lage der Immobilie ist besonders attraktiv, da das Haus etwa 200 Meter von der Straße entfernt auf einer Waldlichtung liegt und das 2,1 Hektar große Grundstück von der Straße nicht einsehbar ist. Die Immobilie bietet somit eine idyllische Ruheoase und ist ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Insgesamt präsentiert sich diese, ursprünglich von einem Bremer Bankier errichtete nicht denkmalgeschützte Jugendstil-Jagdvilla als ein einzigartiges und historisches Landhaus mit großzügiger Raumgestaltung, modernem Komfort und einem weitläufigen Grundstück in naturnaher Umgebung. Zusätzlich zu dem hier angebotenen Grundstück, besteht die Möglichkeit ein ca. 2,39 ha großes Waldgrundstück in Richtung Kreisstraße dazu zu erwerben.

??????? ???????: 24217076-1c - 29345 Südheide – Nordkreis

???????????????? ???? ??????????

1991 Kernsanierung mit Elektrik, Trinkwasser und Abwasser, Grundrissverbesserung und Errichtung von Bädern, sowie die Erneuerung der Holzfussböden

2012 energetische Sanierung mit Holz-Kastenfenster und Dämmung des Luftzwischenraums des Außenmauerwerks, sowie der oberen Geschossdecke über der Dachgeschosswohnung. Zusätzlich wurde eine freitragende Schallschutzdecke über der Erdgeschosswohnung eingebaut.

3 Einzelgaragen

1 Carport

6 Stellplätze

1 Geräteraum

1 Schuppen für eine Werkstatt

1 Holzschuppen von 1998 genutzt zur Lagerung der Gartenmöbel etc. für das Gästehaus

2008 Erneuerung der Ölbrennwertheizung

Der Warmwasserspeicher ist von 2023

ca. 1000 m<sup>2</sup> eingezäunter Garten am Haupthaus



???????? ??????????: 24217076-1c - 29345 Südheide – Nordkreis

??? ??? ??? ????????????

Naturverbundenes Wohnen in Lutterloh. Lutterloh ist eine idyllische Ortschaft in der Gemeinde Südheide in Niedersachsen, die etwa 7 km östlich von Hermannsburg und 7 km westlich von Unterlüß liegt. Im Ort mit den Ortsteilen Funkturm, Neu-Lutterloh, Schröderhof und Schafstall wohnen 321 Einwohner. Lutterloh liegt mit seinen sehenswerten Heideflächen direkt im Naturpark Südheide. Die 35 km entfernt gelegene Kreisstadt Celle lädt nicht nur mit dem großen denkmalgeschützten Fachwerkensemble und dem Herzogschloss mit seinem regelmäßig bespielten Barocktheater, sondern auch mit seinen Fachgeschäften für den gehobenen Bedarf ein. Mit dem Metronom ist Celle in ca. 15 Min. vom Bahnhof Unterlüß aus im Stundentakt erreichbar. Mikrolage/  
Grundstücksbeschreibung: Die Immobilie befindet sich in Ortsrandlage in einer Waldlichtung und ist nicht von der Straße einsehbar. Das Grundstück teilt sich auf in ca. 3361 m<sup>2</sup> Baugrundstück und ca. 9325 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche. Der Garten ist mit Stauden, Ziersträuchern und alten Bäumen naturnah angelegt. Die restliche Grundstücksfläche besteht aus angrenzendem lichtem Mischwald mit altem Bestand (ca. 8.000 m<sup>2</sup>). Ein südwestlich angrenzendes Waldgrundstück von ca. 2,4ha mit altem Baumbestand zur Kreisstraße hin gelegen kann ebenfalls mit erworben werden. Makrolage/ Entfernungen:  
•Einkaufsmöglichkeiten: In Hermannsburg oder Unterlüß (jeweils ca. 7 km) •Schulen: Schulzentrum in Hermannsburg (ca. 7 km) •Kindergarten: Kindergärten in Hermannsburg und Unterlüß (7 km) •ärztliche Versorgung: Arztpraxen in Hermannsburg und Unterlüß (ca. 7 km), ein Kreiskrankenhaus befindet sich in Celle und Uelzen (jeweils ca. 35 km) •Verwaltung: Rathaus Gemeinde Südheide in Hermannsburg (7 km), [www.gemeinde-suedheide.de](http://www.gemeinde-suedheide.de) •nächstgelegene Autobahnanbindung: A7, Abf. Soltau Süd (ca. 34 km) •Busverbindung: Bushaltestelle ca. 1 km vom Haus entfernt •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.)

??????? ???????: 24217076-1c - 29345 Südheide – Nordkreis

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 127.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24217076-1c - 29345 Südheide – Nordkreis

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)