Hambühren – Hambühren II

Bungalow mit Charakter & Komfort

Property ID: 25217050

PURCHASE PRICE: 345.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 121 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 802 m^2

Property ID: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

At a glance

Property ID	25217050
Living Space	ca. 121 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2004
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage

Purchase Price	345.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 20 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	15.07.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	115.39 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

The property

Property ID: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

The property

Property ID: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

The property

Property ID: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

The property

Property ID: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

The property

Property ID: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

The property

Property ID: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

The property

Property ID: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

The property

Property ID: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

Floor plans

VON POLL IMMOBILIEN

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

A first impression

Herzlich willkommen in diesem gepflegten Bungalow aus dem Jahr 2004. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 121 m² bietet diese Immobilie alles, was Sie zum wohlfühlen benötigen. Der Bungalow befindet sich auf einem ca. 802 m² großen Grundstück und ist somit ideal für Familien, die viel Platz und Komfort schätzen.

Die Immobilie verfügt über fünf Zimmer, einschließlich drei komfortabler Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das Raumkonzept ist durchdacht und ebenerdig gestaltet, was barrierefreies Wohnen ermöglicht. Der Wohnbereich besticht durch großzügige Räume und ist mit einem gemütlichen Kamin ausgestattet, der in den kälteren Monaten für eine angenehme Atmosphäre sorgt.

Ein Highlight der Immobilie ist der private Garten, der sich hervorragend zum Entspannen und Spielen eignet. Ein Gartenbrunnen versorgt den liebevoll angelegten Außenbereich. Die 40 m² große Sonnenterrasse lädt zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein.

Eine praktische Ergänzung zum Haus ist der geräumige Hauswirtschaftsraum und Dachboden, der ausreichend Stauraum für Vorräte und Haushaltsgeräte bietet. Ein Gäste-WC mit Dusche, sowie ein großes Tageslichtbad sorgen für den nötigen Komfort und runden das durchdachte Raumangebot ab.

Die Ausstattung der Immobilie entspricht einer normalen Qualität und lässt dennoch keine Wünsche offen. Für Ihre Fahrzeuge stehen sowohl ein Carport als auch eine Garage zur Verfügung. Letztere bietet zusätzlich einen Abstellraum für Werkzeuge oder Gartenzubehör.

Besonders hervorzuheben ist der gepflegte Zustand des Hauses, der Ihnen ein sofortiges Einziehen und Wohlfühlen ermöglicht. Die Lage im ruhigen Wohngebiet garantiert Ihnen ein angenehmes Wohnumfeld, dennoch sind alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs schnell erreichbar.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine gelungene Kombination aus Geräumigkeit, Komfort und Funktionalität. Sollten Sie Interesse an einer Besichtigung haben, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen dieses attraktive Angebot näher vorzustellen. Diese Gelegenheit sollten Sie sich nicht entgehen lassen.

Property ID: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

Details of amenities

Gartenbrunnen
Carport
Garage mit Abstellraum
geräumiger HWR
Gästebad mit Dusche
Vollbad
40 m² große Terrasse

Property ID: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

All about the location

Der Bungalow mit einer Grundstücksgröße von ca. 802 qm befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in einem gewachsenen Wohngebiet in Hambühren II. Hambühren hat mit seinen Ortsteilen I und II, Ovelgönne und Oldau ca. 11.000 Einwohner und bietet eine sehr gute Infrastruktur, die den Anforderungen an ein modernes Leben gerecht wird. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten - Bäcker, Schlachter, Discounter, Banken sind gut erreichbar. Grundschule und Kindergarten sind vorhanden und auch die medizinische Versorgung ist durch Ärzte: Allgemeinmedizin/Praktische Ärzte und Zahnärzte in ausreichender Zahl sichergestellt. Weiterführende Schulen sind mit dem Schulbus im ca. 7 km entfernten Celle zu erreichen. Der Ort liegt in einer herrlichen Wald- und Heidelandschaft. Für Freizeitsport, Jogging und Wandern gelangen Sie nach wenigen Minuten in schöne Wald- und Feldlandschaften. Im Norden durchfließt die Aller die Einheitsgemeinde. Vom Oldauer Bootsclub aus besteht die Möglichkeit mit Sportbooten über die Weser bis in die Nordsee zu schippern. Auch für Angel- und Wassersport bietet die Aller gute Gelegenheiten. Die Stadt Celle ist eine große selbstständige Stadt, ca. 35 km nordöstlich von Hannover gelegen und zählt ca. 76.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Celle verfügt über einen historischen Altstadtkern mit ca. 480 restaurierten Fachwerkhäusern aus dem 16. bis 18. Jahrhundert. Die ca. 35 km entfernte Landeshauptstadt erreicht man bequem in ca. 20 Minuten über die B 214 und die A 7. Zum Flughafen Langenhagen fährt man ca. 25 Minuten. Das sehr gut ausgebaute Straßennetz bietet Ihnen eine schnelle Verbindung zu den nächsten Zentren wie Celle, Hamburg, Bremen und Braunschweig, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus und Bahn) zu erreichen sind.

Property ID: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 115.39 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
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.

Property ID: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12, 29221 Celle
Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0
E-Mail: celle@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com