Söllingen OT Dobbeln

Landhausvilla mit Schwimmteich auf sehr großem Grundstück mit herrlichem Blick in bezugsfertigem Topzustand

Número de propiedad: 25113007

PRECIO DE COMPRA: 680.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 275 m² • **HABITACIONES:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 3.685 m²

Número de propiedad: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

De un vistazo

Número de propiedad	25113007
Superficie habitable	ca. 275 m²
Tipo de techo	Techo de mansarda
Habitaciones	7
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	2008
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	680.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Espacio utilizable	ca. 270 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	09.08.2031
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	89.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	2008

Número de propiedad: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

La propiedad

Número de propiedad: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

La propiedad

Número de propiedad: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

La propiedad

Número de propiedad: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

La propiedad

Número de propiedad: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

La propiedad

Número de propiedad: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

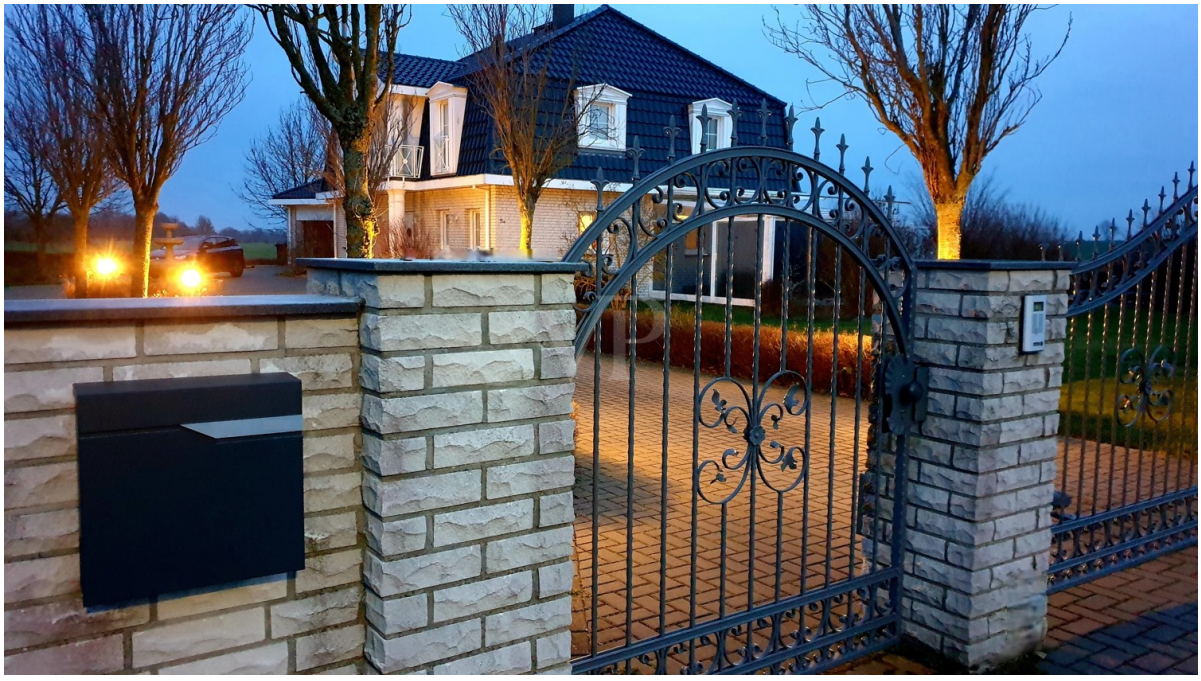
La propiedad

Número de propiedad: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

La propiedad

Número de propiedad: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

La propiedad



Número de propiedad: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

Planos de planta

VON POLL
IMMOBILIEN®

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

Una primera impresión

Mit diesem besonderen Objekt freuen wir uns Ihnen etwas wahrhaft selten Anzutreffendes in herrlicher ländlicher Lage anbieten zu können:

Zum Verkauf steht hier eine junge repräsentative Landhausvilla in bezugsfertigem renovierten Bestzustand, auf einem über 3.600 m² großen parkähnlichen Eigentumsgrundstück mit Schwimmteich.

Diese Immobilie wendet sich an Menschen, die das Besondere suchen und ruhig, auf großzügiger Wohnfläche, leben möchten und auch die private Atmosphäre auf dem großen eigenen Grundstück schätzen. Diese exklusive Landhausvilla eignet sich sowohl für die Familie, als auch für eine kombinierte Nutzung durch Wohnen und freiberufliche Tätigkeit.

Die durchdachte Aufteilung, die großzügigen Räume mit ihrer Helligkeit und die vielen kleinen zusätzlichen Komfortfeatures muss man im Bild erleben und lassen sich mit Worten kaum adäquat beschreiben, also sprechen Sie uns bitte an, für Ihren persönlichen Zugang zu unserem exklusiven 360° Rundgang durch Geschosse und die Außenanlagen.

Dieses großzügige zweigeschossige Wohnhaus mit rund 275 m² Wohn- und rund 270 m² zusätzlicher Nutzfläche wurde 2008 im Stil einer klassischen Landhausvilla auf einem massiven isolierten Vollkeller mit Stahlbetonwänden und Betonbodenplatte und zusätzlicher Ring-Drainage errichtet.

Die aufwändige Fassadengestaltung mit Säulen, Lisenen und Fenstergiebeln, das dunkle Mansardendach mit der glasierten Ziegeleindeckung und die helle kontrastierende hinterlüftete
Vollklinkerfassade machen es in Verbindung mit den aufwändigen Außenanlagen zu einem repräsentativen Anwesen, welches kaum Wünsche offenlässt.

Das Haus verfügt über insgesamt 7 Wohn- und Schlafräume, inklusive dem Garderobenraum mit angeschlossener Toilette im Vestibül, eine Doppelgarage mit angeschlossener Schleuse mit Hauswirtschaftsbereich und Kellerzugang und 5 hohe Kellerräume. Des Weiteren sind eine große halboffene Küche vorhanden, drei Bäder (2 im OG, 1 im Keller, welches 2023 komplett saniert wurde) und ein Gäste-WC im EG. Dem Wohnzimmer angeschlossen ist ein rund 25 m² großer fussbodenbeheizter

Wintergarten.
Im Obergeschoss befindet sich der begehbare Kleiderschrank / Ankleideraum mit seinen offenen Schrankelementen und Zugängen vom Master-Bedroom und Master-Bad und zum nach Norden ausgerichteten Balkon. Der nach Süden ausgerichtete Balkon ist sowohl von beiden Kinderzimmern, als auch vom Kinder-Bad aus zugänglich.
Im Erdgeschoss erstreckt sich die große nach Süden ausgerichtete Terrasse vor einem weiteren Highlight: Dem Schwimmteich mit rund 200 m² Wasserfläche und seinen zwei beleuchteten Wasserfällen am separaten Pumpenhaus mit Photovoltaik-Anlage (14 Panels).

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen zentral durch eine moderne Gas-Brennwert-Kombitherme im Keller. Das Erdgeschoss ist durchgängig fußbodenbeheizt, auch der Wintergarten, Obergeschoß und Keller durchgängig mit Radiatoren. Das Master-Bad im Obergeschoss verfügt neben einer Fußbodenheizung auch über einen kombiniert zu beheizenden Handtuchheizkörper (über die Heizanlage und per Strom im Sommer).

Für diese exklusive Landhausvilla bieten wir neben unserem umfassenden Exposé mit vielen Fotos aller Räume und vermassten Grundrissen sämtlicher Geschosse auch einen aufwändigen 360° Rundgang durch sämtliche Räume aller Geschosse und der Außenanlage an.
Ihren persönlichen Zugang hierzu erhalten Sie nach der Übermittlung Ihrer vollständigen Kontaktdaten und einem persönlichen Erstkontakt per Telefon.

Bei weiterführendem Interesse arrangieren wir für Sie dann gerne einen individuellen Besichtigungstermin.

Wir danken für Ihr Verständnis, dass wir auf Wunsch des Eigentümers und zur Wahrung seiner Privatsphäre, Besichtigungstermine nur nach vorheriger Bonitätsprüfung (Übersendung einer aktuellen Finanzierungsvoranfragebestätigung eines Finanzierers über mindestens den aufgerufenen Kaufpreis oder einer Bankbestätigung über ausreichende Barmittel) vergeben können. Gerne bieten wir hierfür auch einen Finanzierungscheck durch VON POLL FINANCE an. Bitte sprechen Sie uns an.

Número de propiedad: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

Detalles de los servicios

• Moderne Glasfaser- & DSL-Anschlüsse
• Verlegtes LAN- & TV-Netz (Satellit) im EG & OG
(2x Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Kinderzimmer 1 & 2, Schlafzimmer)
• Elektrisches Eingangstor mit Fernbedienung
• Elektrisches Garagentor mit Fernbedienung
• Elektrische, programmierbare Rollläden im EG & OG
• Elektrische, programmierbare Markise mit Wind- & Regenwächter (Wintergarten)
• Großzügiger fußbodenbeheizter Wintergarten mit italienischen Feinsteinzeug-Fliesen & neuen, silbernen Jalousien (maßgefertigt)
• Steuerbare Lautsprecher-Anlage im gesamten EG
• Außenbeleuchtung für Auffahrt und rund ums Haus mit Bewegungsmeldern & steuerbarer
Dauerbetrieb (Innenschalter)
• Großer Schwimmteich (ca. 25 m breit) mit Filtertechnik im eigenen Pumpenhaus
• 2 beleuchtete, steuerbare Teichwasserfälle
• Teichbeleuchtung von innen steuerbar
• PV-Anlage mit 14 Panels
• Gardena Garten-Bewässerungsanlage
• Steuerbarer Springbrunnen (Innenschalter)
• Hochwertige Einbauküche mit Siemens-Elektrogeräten, Arbeitsinsel, Granitarbeitsplatten,
beleuchteten Küchenelementen (Glasregale, Schränke, Deckenleuchten direkt / indirekt), Apothekerschränke, Hängeschränke zum Aufklappen, Eck-Drehelement,
Emaille-Becken, großes Ceranfeld mit Bedienelementen ohne Knöpfe
• Granit-Küchentisch mit weißer Sitzbank
• Großer, ausziehbarer Glas-Esstisch
• 9 Hülsta Leder-Drehstühle (weiß und schwarz)
• Empore mit schwarzer, geschwungener Kenngott-Granit-Doppeltreppe mit Edelstahl-Geländer
und Sicherheitsglas-Elementen
• Glas-Kronleuchter mit großem Wandspiegel
• Eigener Kaminbereich mit schließbarem Kamin, schwarzem Star Galaxy Granit, großem Wandspiegel und Kaminbesteck
• JOOP-Gästebad im EG
• 3 möblierte Bäder
• möbliertes Gäste-WC

• Begehbarer Kleiderschrank / Ankleideraum mit offenen Schrankelementen und Zugängen von Master-Bedroom, Master-Bad und zum vorderen Balkon
• Dimmbare Wand- & direkte / indirekte Deckenbeleuchtung (Deckenstrahler & abgehangene
Decken)
• Bodenbeleuchtungen im EG & OG
• 29 neue Plissees auf Maß (komplettes Haus)
• Edelstahlgardinenstangen, Gardinenschals und Raffrollos im EG & OG
• Fenster & Türen mit Sprossen und abschließbaren Sicherheitsbeschlägen
• Neue Parkettböden im EG & OG
• Gefliester Keller & EG
• Neue, silberne Jalousien auf Maß im gesamten Keller
• Heizungsbedienelement im EG mit programmierbarem Zusatzmodul für An-/Abwesenheiten,
Party-Modus
• Fußbodenheizung im EG durchgängig
• Sehr guter Mobilfunk-Empfang (5G) im gesamten Haus und Außenbereich

Número de propiedad: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

Todo sobre la ubicación

Die angebotene Landhausvilla befindet sich in herrlich ruhiger und unverbauter Lage an der Feldmark in Dobbeln, einem kleinen, fast 1.000 Jahre alten, Dorf sieben Autominuten südwestlich von Schöningen, welches als Gemeindeteil von Söllingen zur Samtgemeinde Heeseberg gehört.

Schöningen ist eine sympathische, fast 1.300 Jahre alte, Kleinstadt mit rund 11.000 Einwohnern im süd-ost-niedersächsischen Landkreis Helmstedt, gelegen am östlichen Rand des Höhenzugs Elm und südlich des Lappwaldes, nahe der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt.

Schöningen bietet alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf wie diverse Supermärkte, Baumarkt, Kindergärten, Schulen (Grund-, Haupt- und Realschule und Gymnasium), Ärzte, Apotheken und Restaurants.

Durch die Bundesstrasse B244 erreichen Sie Helmstedt und die Bundesautobahn 2 innert rund 20 Autominuten.
Die Grossstädte Braunschweig (nordwestlich) und Wolfsburg (nördlich) sind in jeweils ca. 30 bis 45 Autominuten zu erreichen, ebenso Halberstadt in südlicher Richtung.
Wolfenbüttel in westlicher Richtung ist in rund 35 Autominuten erreicht und die Sachsen-Anhaltinische Landeshauptstadt Magdeburg in 60 min.
Die niedersächsische Landeshauptstadt Hannover erreichen Sie bequem in 90 Minuten.
Elm, Lappwald und der nicht weit entfernte Harz bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Diverse Vereine finden sich in ebenfalls in der Stadt und der näheren Umgebung. Das Schloss, das Paläon und der Tagebau Schöningen seien den historisch Interessierten ans Herz gelegt.

Alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf wie diverse Supermärkte, Baumarkt, Drogeriemarkt, Bank, Kindergärten, weiterführende Schulen (Haupt- und Realschule und Gymnasium), Ärzte, Apotheken und Restaurants sind innerhalb weniger Autominuten in Schöningen und auch Schöppenstedt erreichbar.

Kindergärten und die Grundschule, sowie eine Bäckerei, befinden sich im Nachbarort Jerxheim in rund 3 Km Entfernung.

Número de propiedad: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.8.2031.
Endenergiebedarf beträgt 89.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número de propiedad: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel
Tel.: +49 5331 - 90 61 780
E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com