

Wienhausen

# Einfamilienhaus mit Waldrandlage.

CODICE OGGETTO: 23217066

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

PREZZO D'ACQUISTO: 275.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 131 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.180 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23217066 - 29342 Wienhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23217066 - 29342 Wienhausen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 23217066                             |
| Superficie netta    | ca. 131 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1969                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 275.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2013                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 83 m²                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone                                  |

CODICE OGGETTO: 23217066 - 29342 Wienhausen

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 12.11.2033           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 301.46 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1999                |

CODICE OGGETTO: 23217066 - 29342 Wienhausen

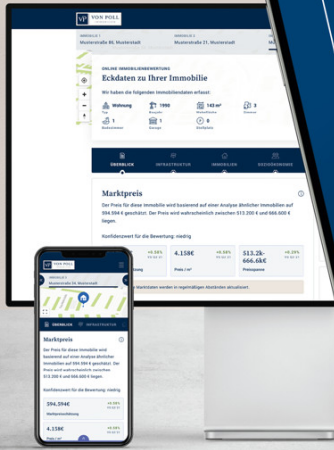
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23217066 - 29342 Wienhausen

## La proprietà





**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)

CODICE OGGETTO: 23217066 - 29342 Wienhausen

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

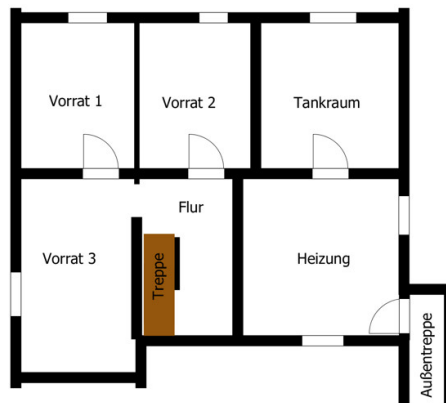
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 23217066 - 29342 Wienhausen

## Planimetrie

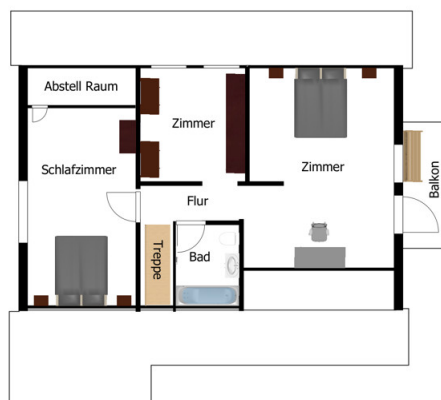
### Keller



Unmaßstäbliche Angaben.



### Dachgeschoss



Unmaßstäbliche Angaben

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 23217066 - 29342 Wienhausen

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 131 m<sup>2</sup>. 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.

CODICE OGGETTO: 23217066 - 29342 Wienhausen

## Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 23217066 - 29342 Wienhausen

## Tutto sulla posizione

Samtgemeinde Flotwedel

CODICE OGGETTO: 23217066 - 29342 Wienhausen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 301.46 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 23217066 - 29342 Wienhausen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)