

Wienhausen

# Einfamilienhaus mit Waldrandlage.

Objektnummer: 23217066

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.180 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23217066 - 29342 Wienhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23217066 - 29342 Wienhausen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 23217066                  |
| Wohnfläche   | ca. 131 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1969                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 275.000 EUR   |
| Haus                       | Einfamilienhaus   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2013  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 83 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon                                    |

Objektnummer: 23217066 - 29342 Wienhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 301.46 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.11.2033     | Energie-Effizienzklasse     | H                           |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1999                        |

Objektnummer: 23217066 - 29342 Wienhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23217066 - 29342 Wienhausen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

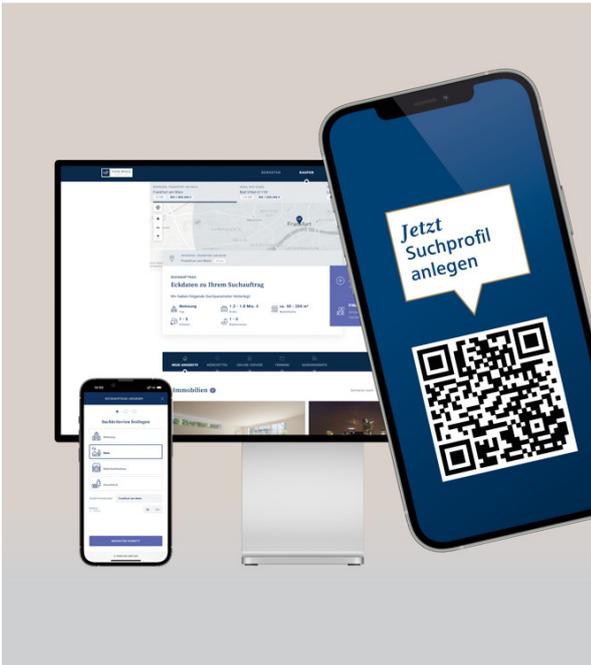
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 23217066 - 29342 Wienhausen

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

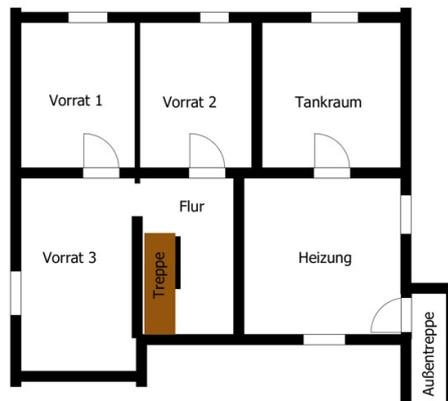
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 23217066 - 29342 Wienhausen

## Grundrisse

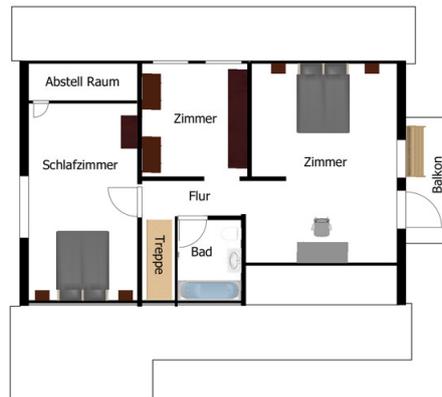
### Keller



Unmaßstäbliche Angaben.



### Dachgeschoss



Unmaßstäbliche Angaben

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23217066 - 29342 Wienhausen

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 23217066 - 29342 Wienhausen

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 23217066 - 29342 Wienhausen

# Alles zum Standort

Samtgemeinde Flotwedel

Objektnummer: 23217066 - 29342 Wienhausen

## Weitere Informationen

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 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.

Objektnummer: 23217066 - 29342 Wienhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)