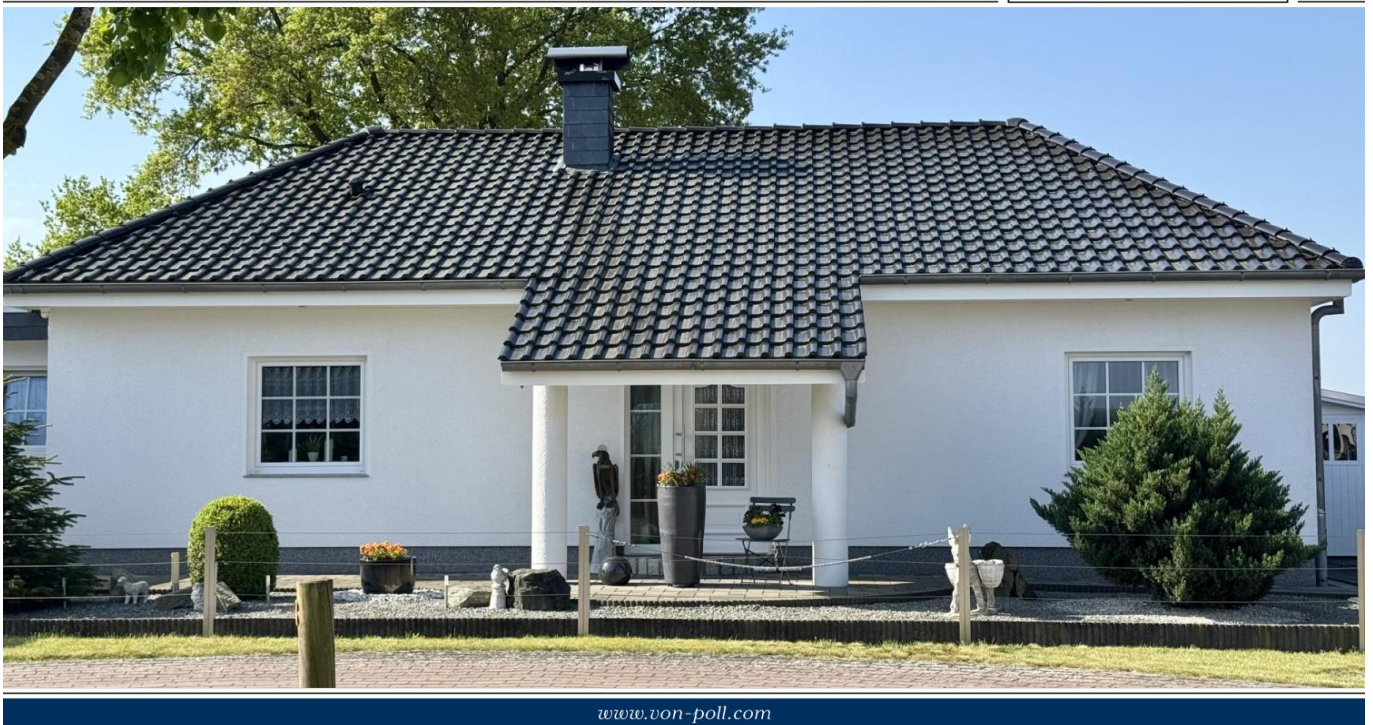


Lachendorf / Gockenholz – Gockenholz

Einziehen und wohlfühlen. Schönes Haus in Feldrandlage.

Objektnummer: 25217040



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 647 m²

Objektnummer: 25217040 - 29331 Lachendorf / Gockenholz – Gockenholz

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

Objektnummer: 25217040 - 29331 Lachendorf / Gockenholz – Gockenholz

Auf einen Blick

Objektnummer	25217040
Wohnfläche	ca. 93 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2010
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	320.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25217040 - 29331 Lachendorf / Gockenholz – Gockenholz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	104.38 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.05.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 25217040 - 29331 Lachendorf / Gockenholz – Gockenholz

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 25217040 - 29331 Lachendorf / Gockenholz – Gockenholz

Die Immobilie



Objektnummer: 25217040 - 29331 Lachendorf / Gockenholz – Gockenholz

Die Immobilie



Objektnummer: 25217040 - 29331 Lachendorf / Gockenholz – Gockenholz

Die Immobilie



Objektnummer: 25217040 - 29331 Lachendorf / Gockenholz – Gockenholz

Die Immobilie



Objektnummer: 25217040 - 29331 Lachendorf / Gockenholz – Gockenholz

Die Immobilie



Objektnummer: 25217040 - 29331 Lachendorf / Gockenholz – Gockenholz

Die Immobilie



Objektnummer: 25217040 - 29331 Lachendorf / Gockenholz – Gockenholz

Die Immobilie



Objektnummer: 25217040 - 29331 Lachendorf / Gockenholz – Gockenholz

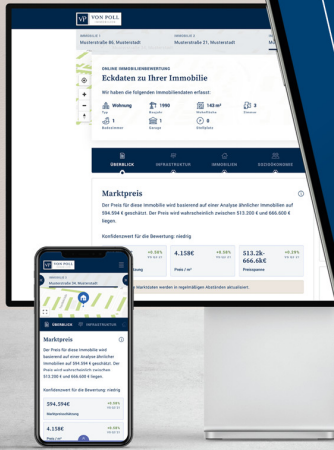
Die Immobilie



Objektnummer: 25217040 - 29331 Lachendorf / Gockenholz – Gockenholz

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

Objektnummer: 25217040 - 29331 Lachendorf / Gockenholz – Gockenholz

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

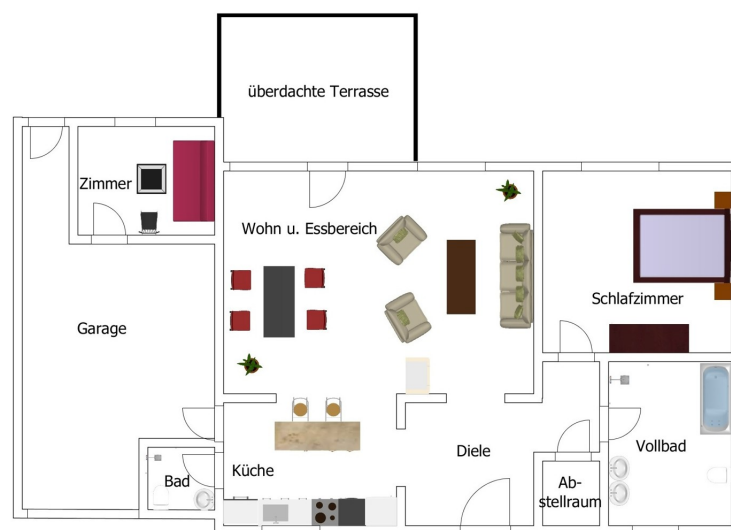
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25217040 - 29331 Lachendorf / Gockenholz – Gockenholz

Grundrisse



Erdgeschoss
Achtung ! 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: 25217040 - 29331 Lachendorf / Gockenholz – Gockenholz

Ein erster Eindruck

Dieses umfangreiche, im Jahr 2010 erbaute Einfamilienhaus bietet auf ca. 93 m² Wohnfläche modernen Wohnkomfort auf einer Ebene. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 647 m² und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und eine ruhige Lage. Das Haus wurde in neuwertigem Zustand gehalten und bietet eine offene Raumgestaltung, die den Wohnkomfort unterstreicht. Der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück des Hauses. Die Raumgestaltung ermöglicht eine angenehme Verschmelzung von Kochen, Essen und Wohnen, sodass sich Gäste und Familie hier gleichermaßen wohlfühlen können. Dieser Bereich ist mit einem Kaminofen ausgestattet, der behagliche Wärme spendet und für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Die in allen Räumen verlegte Fußbodenheizung ergänzt die Zentralheizung und sorgt für gleichmäßige Wärme im gesamten Haus. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die überdachte Terrasse mit elektrischer Sonnenmarkise und Wind- sowie Sichtschutz durch eine Seitenmarkise. Diese lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet einen herrlichen Blick über die angrenzenden Felder und dem schön angelegten Teich. Der Garten ist mit einer Bewässerungsanlage ausgestattet, die die Pflege erleichtert. Ein Gartenhaus und ein Geräteschuppen bieten zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und -möbel. Für Fahrräder steht ein separater Holzanbau bereit. Die Immobilie verfügt über ein Schlafzimmer und ein umgebautes Zimmer von ca. 8,2 qm welches als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und hochwertig gefliest. Ein besonderes Augenmerk wurde auf hochwertige Stuckarbeiten gelegt, die dem Haus einen ästhetischen Akzent verleihen. Ein weiterer Vorteil ist die Integration einer Hausstaubsauganlage, die das Leben für Allergiker erleichtert. Die Immobilie ist zudem mit einer Klimaanlage ausgestattet, die im Sommer für kühle Innenräume sorgt. In der gefliesten Garage mit elektrischem Tor ist genügend Platz für ein Fahrzeug und zusätzliche Lagermöglichkeiten. Diese Immobilie ist ideal für Singles oder Paare, die ein Zuhause mit moderner Ausstattung und hoher Lebensqualität suchen. Eine Besichtigung lohnt sich, um die Vorzüge dieses Hauses persönlich kennenzulernen. Kontaktieren Sie uns, um einen Termin zu vereinbaren und sich selbst ein Bild von der Qualität und dem Wohnkomfort dieser Immobilie zu machen.

Objektnummer: 25217040 - 29331 Lachendorf / Gockenholz – Gockenholz

Ausstattung und Details

Blick über die Felder
Lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich
Offene Küche mit Küchenblock inklusive
Echter Stuck und Stuckleisten inklusive
Fußbodenheizung inkludiert
Hausstaubsaugeranlage für Allergiker-Inklusive
Kaminofen inklusive
Parkett inkludiert
Klimaanlage - Inklusive
Terrassenüberdachung mit elektrischer Markise in Süd-West Ausrichtung inklusive
Wind und Sichtschutz inklusive
Gartenhaus und Geräteschuppen inklusive
Holzanbau für Fahrräder inklusive
Teich mit Filteranlage inklusive
Gartenpumpe und Bewässerungsanlage inklusive
Geflieste Garage mit elektrischen Tor inkludiert
Photovoltaik - Balkonkraftwerk inklusive

Objektnummer: 25217040 - 29331 Lachendorf / Gockenholz – Gockenholz

Alles zum Standort

Willkommen in Lachendorf Am Südrand der Lüneburger Heide befindet sich die Samtgemeinde Lachendorf. Diese besteht aus insgesamt 5 Gemeinden. Dazu zählen Ahnsbeck, Beedenbostel, Eldingen, Hohne und natürlich Lachendorf. Durch eine gute Infrastruktur hat Lachendorf in den vergangenen Jahren anhaltend immer mehr an Attraktivität gewonnen. Mit über 5.000 Einwohnern ist Lachendorf zu einem modernen Dienstleistungszentrum geworden. Hier finden Sie fast alles. Angefangen bei Einkaufszentren über Apotheken, Ärzte, ein Fitnessstudio, Physiotherapeuten bis hin zu Zweiradgeschäften und einem Jugendzentrum. Auch für die Bildung der Kleinsten ist gesorgt – ob in der Vielzahl von Kindergärten, der Grundschule, der neu gegründeten Oberschule oder auf dem Gymnasium. Zusätzlich besteht eine gute Anbindung an Celle (ca. 15 km entfernt), Gifhorn, Hannover, Braunschweig und Wolfsburg.

Objektnummer: 25217040 - 29331 Lachendorf / Gockenholz – Gockenholz

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 104.38 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. 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.

Objektnummer: 25217040 - 29331 Lachendorf / Gockenholz – Gockenholz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12, 29221 Celle

Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0

E-Mail: celle@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com