Uetze / Dollbergen – Uetze

# Beeindruckende Villa am See

***Objektnummer: 25352083***




**KAUFPREIS:** 520.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 222 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 1.932 m²

**Objektnummer: 25352083 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze**


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

**Objektnummer: 25352083 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25352083 |
| Wohnfläche | ca. 222 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 8 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1974 |
| Stellplatz | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 520.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Balkon |

**Objektnummer: 25352083 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 08.05.2035 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 228.60 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1989 |

**Objektnummer: 25352083 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25352083 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25352083 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25352083 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25352083 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25352083 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25352083 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25352083 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25352083 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25352083 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25352083 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25352083 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25352083 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25352083 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25352083 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25352083 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25352083 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze**

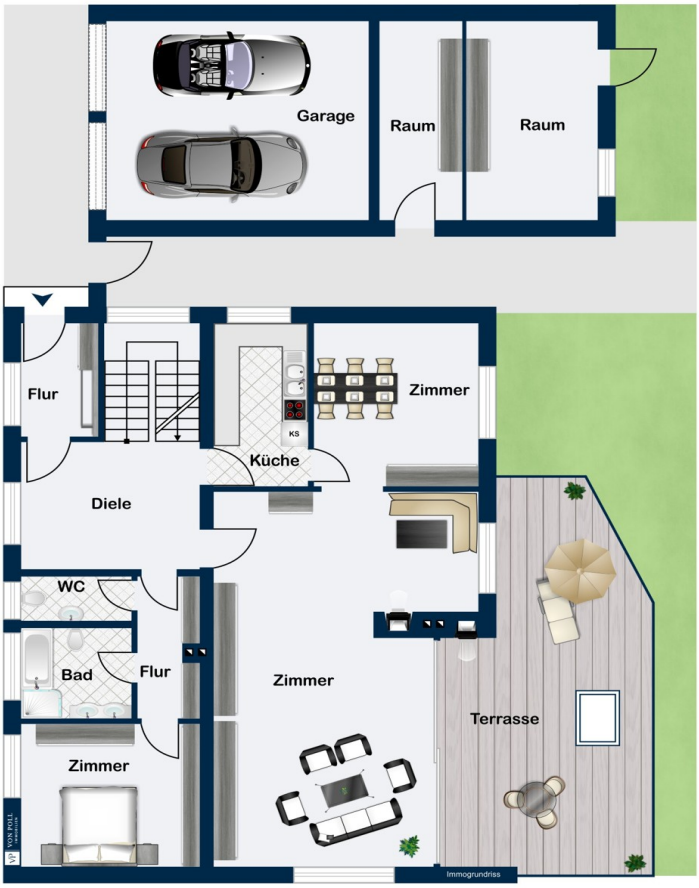
# Die Immobilie

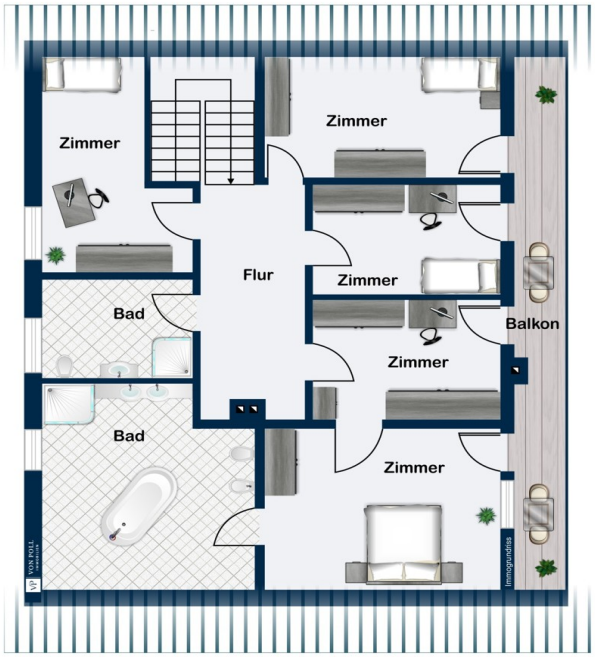


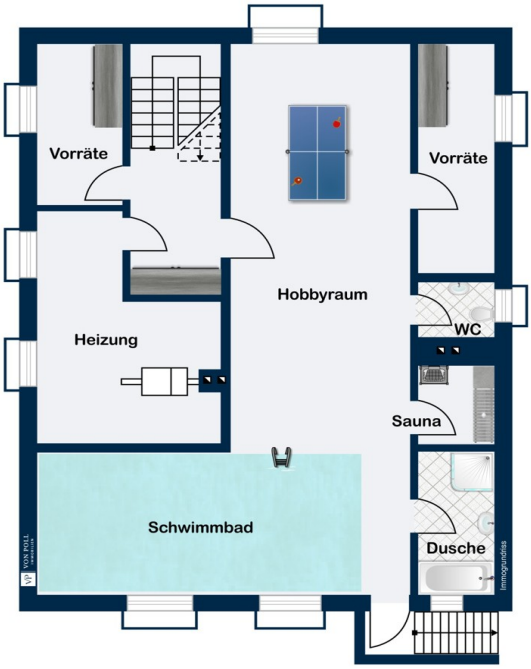


**Objektnummer: 25352083 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze**

# Grundrisse




Zimmer
Zimmer
Flur
Zimmer
Bad
Balkon
Zimmer
Bad
Zimmer




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: 25352083 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze**

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine in massiver Bauweise im Jahre 1974 fertiggestellte Villa mit ca. 222 m² Wohnfläche und vielen außergewöhnlichen Details. Das Gebäude befindet sich auf einem beeindruckenden Grundstück mit einer Fläche von ca. 1932 m² und Zugangs-/Bootsrecht für den angrenzenden See. Das Haus bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, da es sich derzeit in einem renovierungsbedürftigen Zustand befindet. Die Immobilie umfasst insgesamt acht Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer. Drei Badezimmer, eines im Obergeschoss mit einer freistehenden Rundwanne, tragen zu einem hohen Maß an Komfort bei. Der offene Kamin im großen Wohnbereich sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Herausragende Merkmale dieses Anwesens sind unter anderem die beeindruckende Terrasse und der Balkon im Obergeschoss, der sich über die gesamte Hausbreite erstreckt. Beide ermöglichen einen traumhaften Blick auf den angrenzenden See. Auch besonders hervorzuheben ist der voll ausgestattete Keller mit ca. 2,30 Meter Deckenhöhe mit dem großem Hobby- / Partyraum., der darüber hinaus über ein Schwimmbad und eine Sauna verfügt. Die Doppelgarage mit angebautem Geräteraum bietet ausreichenden Platz für Fahrzeuge und zusätzliche Lagermöglichkeiten. Das Seegrundstück gewährt ein Boots- und Schwimmrecht, das Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung auf und im Wasser eröffnet und somit eine besondere Wohnqualität ermöglicht. Zusammenfassend bietet dieses großzügige Haus mit seiner einzigartigen Lage und den Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung vielfältige Optionen. Im Rahmen der Renovierung/Modernisierung der Immobilie ist auch die Ölzentralheizung aus dem Jahre 1989 zu ersetzen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich von den Vorzügen dieser Immobilie persönlich zu überzeugen.

**Objektnummer: 25352083 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze**

# Ausstattung und Details

- drei Bäder
- offener Kamin
- großer Wohnbereich
- Schwimmbad und Sauna im Vollkeller
- Doppelgarage mit Geräteraum
- Seegrundstück mit Boots- und Schwimmrecht

**Objektnummer: 25352083 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze**

# Alles zum Standort

Die Immobilie ist in Dollbergen, ca. 8 km südöstlich des Ortes Uetze am östlichen Rand der Region Hannover gelegen. Dollbergen hat ca. 2.300 Einwohner und verfügt über eine gute Grundinfrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätte und Grundschule. Alles weitere findet man in Uetze, Lehrte oder Peine, jeweils in ca. 15 Minuten Fahrzeit mit dem Auto zu erreichen. Dollbergen ist zudem an der Bahnstrecke Hannover - Wolfsburg gelegen und bietet sehr gute Voraussetzungen für Pendler nach Hannover, Wolfsburg und Braunschweig. Die Fahrtzeit mit der Bahn vom Bahnhof Dollbergen nach Hannover HBF beträgt ca. 20 Minuten. Die Anschlussstelle Hämelerwald der BAB A2 (Hannover - Berlin) ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten zu erreichen. Die Gemeinde Uetze mit insgesamt ca. 22.000 Einwohnern besteht aus dem Kernort Uetze sowie weiteren 8 Ortsteilen. Uetze, im Nordosten der Region Hannover gelegen und an den Südrand der Lüneburger Heide angrenzend, bietet ein Schulzentrum, Kindergärten, diverse Sportvereine, Ärzte, ein Freibad, vielfältige Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Naherholungsgebiet mit dem Badesee "Irenensee" sowie das Naherholungsgebiet "Spreewaldsee" mit den hübschen Wochenend-/Wohnhäusern und Bootsanlegern.

**Objektnummer: 25352083 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 228.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 25352083 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Bade & Claudia Bade

Hannoversche Straße 12A, 30938 Großburgwedel
Tel.: +49 5139 - 89 19 068
E-Mail: hannover.nord@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com