

Wietzendorf

Bungalow mit Einliegerwohnung - Raum für individuelle Wohnideen

????????? ??????????: 25205042

360°-Rundgang

www.von-poll.com???? ??????: 315.000 EUR • ??????????: ca. 175,1 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 1.191 m²

??????? ?????????: 25205042 - 29649 Wietzendorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

???????? ?????????: 25205042 - 29649 Wietzendorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	25205042	???? ?????	315.000 EUR
????????	ca. 175,1 m ²	?????	????????
????? ?????	????????????		????????????
	?????	????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	6		
?????????? ??	4		
????????			
????????	3	??????	??????
???? ?????????	1975	????????	
????? ?????????	2 x ?????	??????	??????

??????? ?????????: 25205042 - 29649 Wietzendorf

?????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
???? ???????????	????	??????? ??????? ???????????	296.20 kWh/m²a
??????????? ????????????????? ??????? ??	31.03.2035	?????????? ????????????? ??????????	H
???? ???????????	????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ??????????? ???????????????	1974

???????? ?????????: 25205042 - 29649 Wietzendorf

?? ????????



??????? ???????? : 25205042 - 29649 Wietzendorf

?? ????????



???????? ?????????: 25205042 - 29649 Wietzendorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25205042 - 29649 Wietzendorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25205042 - 29649 Wietzendorf

?? ????????



???????? ?????????: 25205042 - 29649 Wietzendorf

?? ????????



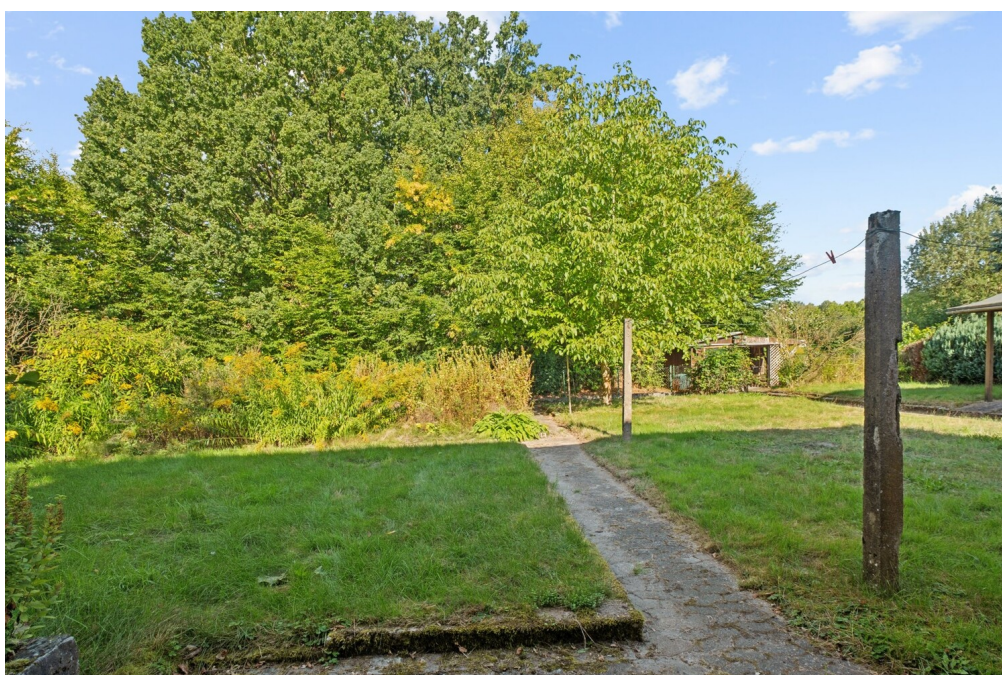
???????? ?????????: 25205042 - 29649 Wietzendorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25205042 - 29649 Wietzendorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25205042 - 29649 Wietzendorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25205042 - 29649 Wietzendorf

?? ????????



??????? ???????? : 25205042 - 29649 Wietzendorf

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

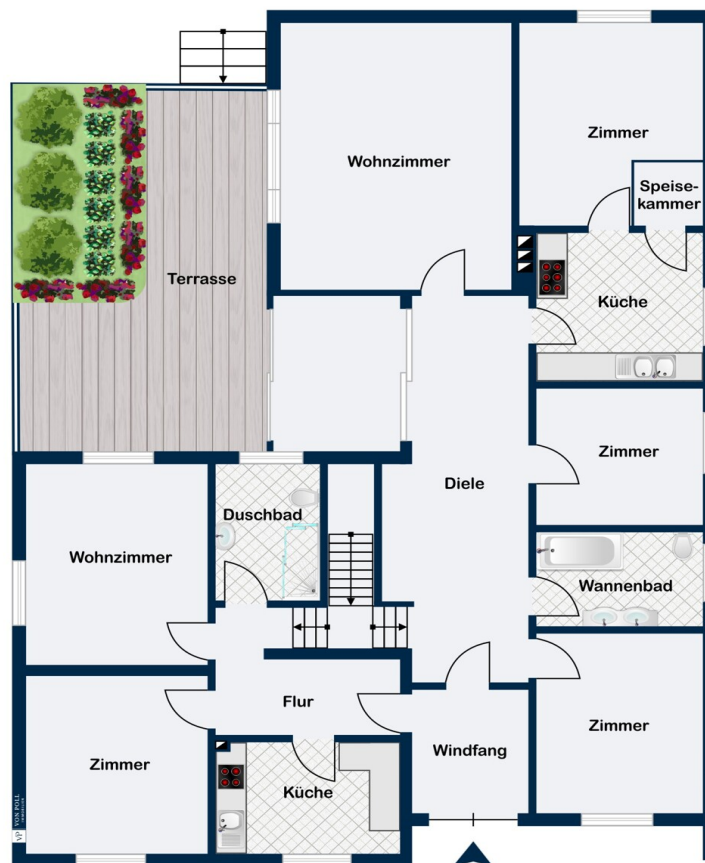


Finanzierung
berechnen



??????? ???????? : 25205042 - 29649 Wietzendorf

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25205042 - 29649 Wietzendorf

??? ?????? ???????????

360 Grad Tour unter: <https://von-poll.com/tour/heidekreis/BPKI>

Dieser massiv erbaute Bungalow aus dem Jahr 1974 mit separater Einliegerwohnung präsentiert sich auf einem ca. 1.191 m² großen Grundstück und überzeugt durch seine großzügige Wohnfläche von insgesamt ca. 175,10 m². Dank durchdachter Aufteilung eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Ein Vollkeller sowie die Möglichkeit, die Einliegerwohnung nahtlos in die Hauptwohnung zu integrieren, schaffen zusätzliche Flexibilität.

Die Hauptwohnung verfügt über ca. 124,52 m² Wohnfläche und bietet großzügigen Raum zur individuellen Gestaltung. Sie umfasst insgesamt vier Wohn- und Schlafräume sowie ein Wannenbad. Zwischen dem Wohnzimmer und einem weiteren Zimmer befindet sich ein Rundbogen hinter einer Leichtbauwand, die sich bei Bedarf problemlos entfernen lässt. So kann ein weitläufiger, offener Wohn- und Essbereich mit Platz für eine moderne Küche entstehen – ideal für zeitgemäßes Wohnen. Vom geschlossenen Bereich, der 1991 als kleiner Wintergarten angebaut wurde, gelangt man direkt auf die Terrasse und in den Garten. Zwar besteht Modernisierungsbedarf, doch Größe, Grundriss und Potenzial ermöglichen nach einer Renovierung ein komfortables Zuhause.

Die separat zugängliche Einliegerwohnung, die 2017/2018 umfassend modernisiert wurde, bietet auf ca. 50,56 m² Wohnfläche zwei Wohn- bzw. Schlafräume, eine Küche sowie ein großzügiges, modern ausgestattetes Duschbad mit integrierten Spots und einer komfortablen Dusche in der Größe von 1,00 x 1,20 m. Sie eignet sich ideal als Rückzugsort für Gäste, Familienmitglieder oder als praktischer Homeoffice-Bereich. Bei Bedarf kann die Einheit problemlos mit der Hauptwohnung verbunden werden und schafft so ein großzügiges Wohnerlebnis auf einer Ebene. Im Zuge der Modernisierung wurden sämtliche Elektroleitungen und Heizkörper erneuert, wodurch die technische Ausstattung auf einen zeitgemäßen Stand gebracht wurde.

Der Vollkeller der Immobilie bietet mit ca. 157,59 m² eine großzügige Nutzfläche, die von beiden Wohneinheiten aus zugänglich ist. Er verfügt über insgesamt sechs Räume, ein zusätzliches Duschbad, einen geräumigen Waschraum mit praktischem Außenzugang sowie separate Bereiche für Heizung und Tankanlage. Damit eröffnet sich viel Platz für Hobby, Lager oder Werkstatt.

Die isolierverglasten Kunststofffenster in der Hauptwohnung wurden im Jahr 1996 erneuert. In der Einliegerwohnung wurden 2021 isolierverglaste Kunststofffenster eingesetzt.

Alle Fenster sind abschließbar und sind zudem mit manuellen Rollläden ausgestattet, die sowohl Komfort als auch zusätzlichen Schutz bieten.

Für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt die in den 1990er Jahren installierte Viessmann-Ölzentralheizung mit einem Tankvolumen von 10.000 Litern. Eine Gasleitung liegt bereits im Haus.

Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.191 m² präsentiert sich in einer pflegeleichten Gestaltung. Zwei Gartenhäuser in unterschiedlicher Größe schaffen zusätzlichen Stauraum für Geräte und Freizeitutensilien. Eine Doppelgarage rundet das Angebot ab und bietet komfortablen Platz für Fahrzeuge sowie Fahrräder. Zudem sorgt eine eigene Gartenpumpe für eine bequeme Bewässerung der Außenflächen.

Beide Wohneinheiten werden frei übergeben und können zeitnah bezogen oder nach individuellen Vorstellungen umgestaltet werden.

Dieser Bungalow mit Einliegerwohnung verbindet solide Bausubstanz mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ob als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenlösung oder für Wohnen und Arbeiten. Eine zukunftsfähige Basis für unterschiedlichste Lebensentwürfe.

??????? ????????: 25205042 - 29649 Wietzendorf

???????????????? ???? ?????????

90er: Ölheizung

1991: Wintergarten

1996: Isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden (Hauptwohnung)

2016/2017: Modernisierung der Einliegerwohnung (Elektroleitungen, Heizkörper,
Duschbad, Fußböden, Wände)

2021: isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden (Einliegerwohnung)

??????? ?????????: 25205042 - 29649 Wietzendorf

??? ??? ??? ???????????

Mit ca. 4.100 Einwohnern bietet Wietzendorf eine ländlich geprägte, familienfreundliche Atmosphäre. Die Gemeinde ist zudem ein beliebter Urlaubsort: Der renommierte Campingplatz Südsee-Camp zählt zu den besten Europas und generiert jährlich rund 500.000 Übernachtungen – das stärkt den Tourismus und die lokale Wirtschaft.

An der Immobilie sind folgende Internetverbindungen möglich:

* Telekom: MagentaZuhause L Hybrid ist mit bis zu 100 MBit/s im Download und bis zu max. 40 MBit/s max. Upload verfügbar.

*Vodafone: GigaZuhause 16 DSL ist mit bis zu 16 Mbit/s im Download und bis zu 2,4Mbit/s im Upload verfügbar.

Bildung & Betreuung:

Eine Grundschule im Ortskern erfüllt als offene Ganztagschule mit ca. 186 Kindern umfassende Bildungs- und Betreuungskonzepte: Interaktive Klassenräume, eigene Mensa, Aula mit Bühne, moderne Fachräume, Bibliothek und großzügige Außenanlagen zeugen von hohem Niveau.

Eine Außenstelle der Oberschule Soltau erweitert das Bildungsangebot. Für weiterführende Schulformen und Berufsausbildung bietet die nahe Stadt Soltau ein breites Spektrum.

Einkauf & Versorgung:

In Wietzendorf sind alle wichtigen Versorgungsmöglichkeiten vorhanden: Der NP-Markt im Zentrum und der Nahkauf am Südsee-Camp – mit praktischen Sonntagsöffnungszeiten – decken den täglichen Bedarf ab. Ergänzt wird das Angebot durch Netto Marken-Discount und PENNY sowie durch die Apotheke und eine Postfiliale. Für größere Einkaufswünsche bieten sich die nahegelegenen Städte Soltau und Munster an.

Freizeit & Natur:

Wietzendorf und Umgebung bieten vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Aktivitäten. Direkt vor Ort lockt das Südsee-Camp mit Badensee, Schwimmbad, Minigolf, Spiel- und Tobelandschaften. In der Region finden sich Highlights wie das Heide Park Resort Soltau, der Weltvogelpark Walsrode und die Therme Soltau. In Bispingen sorgen der Snow Dome, die Schumacher Kartbahn, ein moderner Trampolinpark sowie das „Verrückte Haus“ für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Ergänzt wird das Angebot durch Rad- und Wanderwege in der Lüneburger Heide, die Naturerlebnisse in

besonderer Vielfalt ermöglichen.

Verkehrsanbindung:

Neben der Nähe zur A 7 und B 3 befindet sich im Ortszentrum ein Bahnhof (bzw. gute Anbindung an regionale Verbindungen), auch regelmäßige Buslinien sind verfügbar. Flughäfen Hamburg, Hannover und Bremen sind jeweils etwa eine Autostunde entfernt.

Entdecken Sie mehr unter: www.wietzendorf.de

??????? ?????????: 25205042 - 29649 Wietzendorf

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 296.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

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.

??????? ?????????: 25205042 - 29649 Wietzendorf

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sylvia Schmidt

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen

Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0

E-Mail: heidekreis@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com