

Winsen (Aller)

## \*\*Alles auf einer Ebene! Gepflegter Haacke-Haus Bungalow mit Garage & Garten in ruhiger Lage\*\*

CODICE OGGETTO: 25217011



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

PREZZO D'ACQUISTO: 330.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 107 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 700 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

- 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: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25217011	Prezzo d'acquisto	330.000 EUR
Superficie netta	ca. 107 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a padiglione	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Vani	3	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1996		

CODICE OGGETTO: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	117.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.03.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

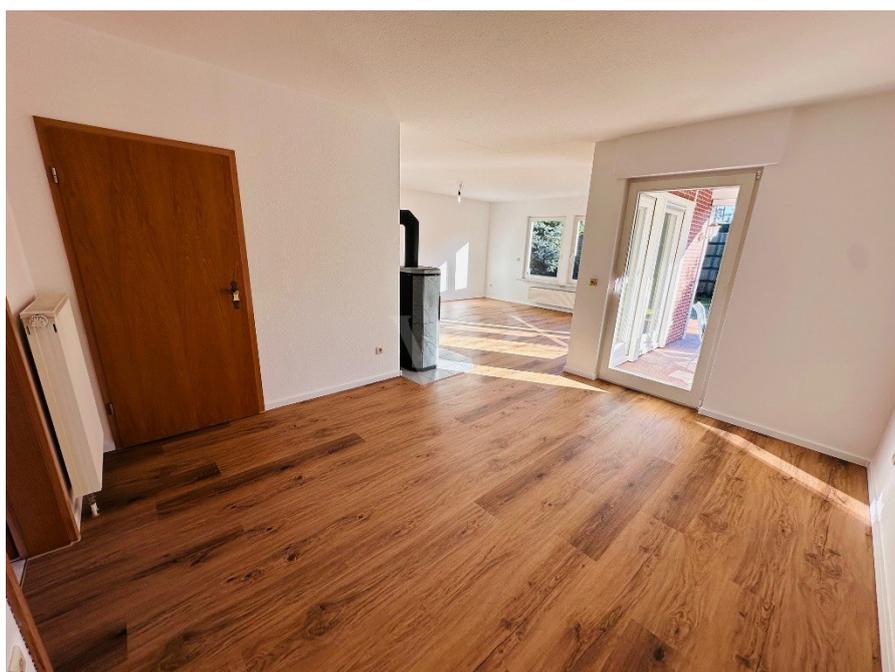
CODICE OGGETTO: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

## La proprietà



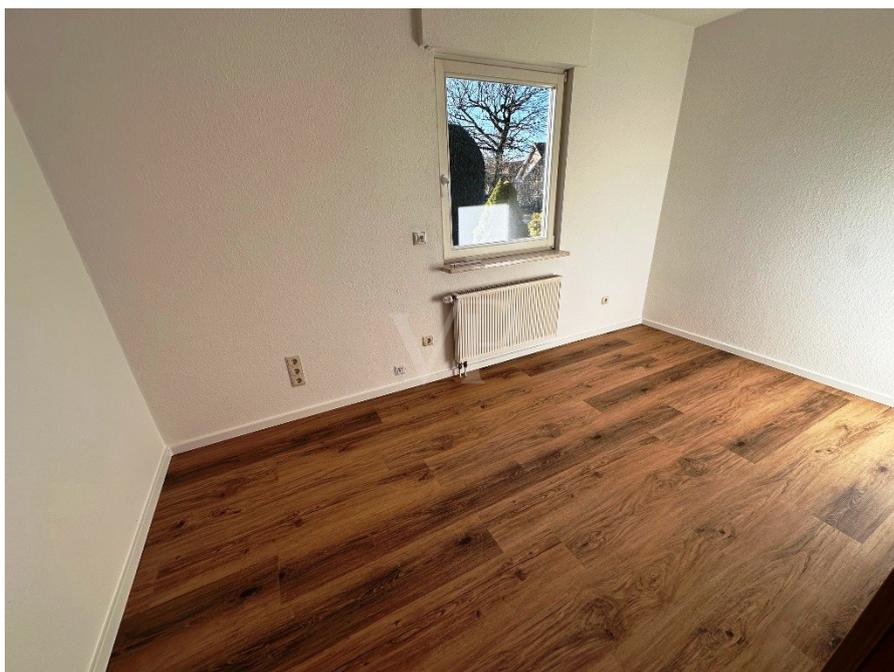
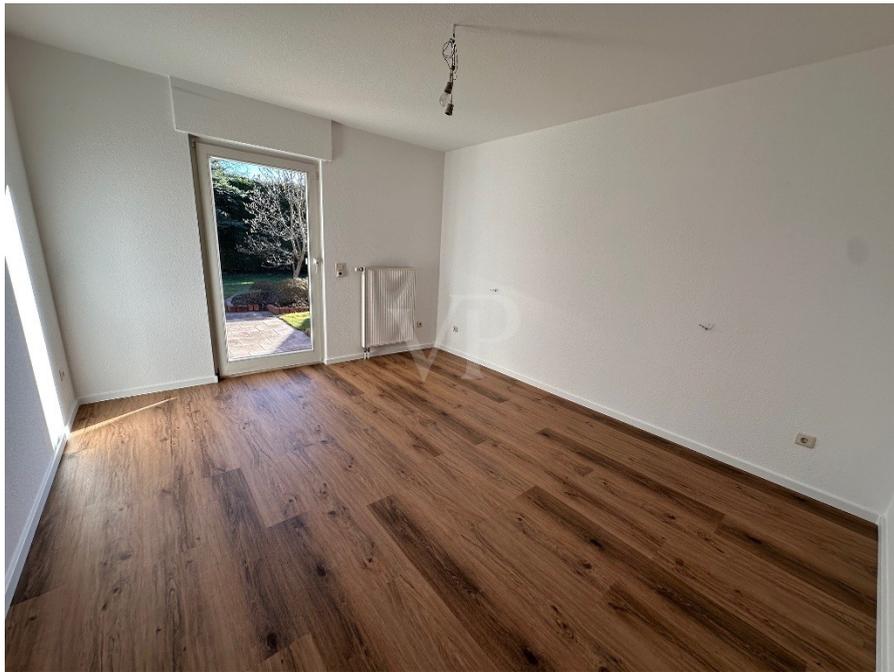
CODICE OGGETTO: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

## La proprietà



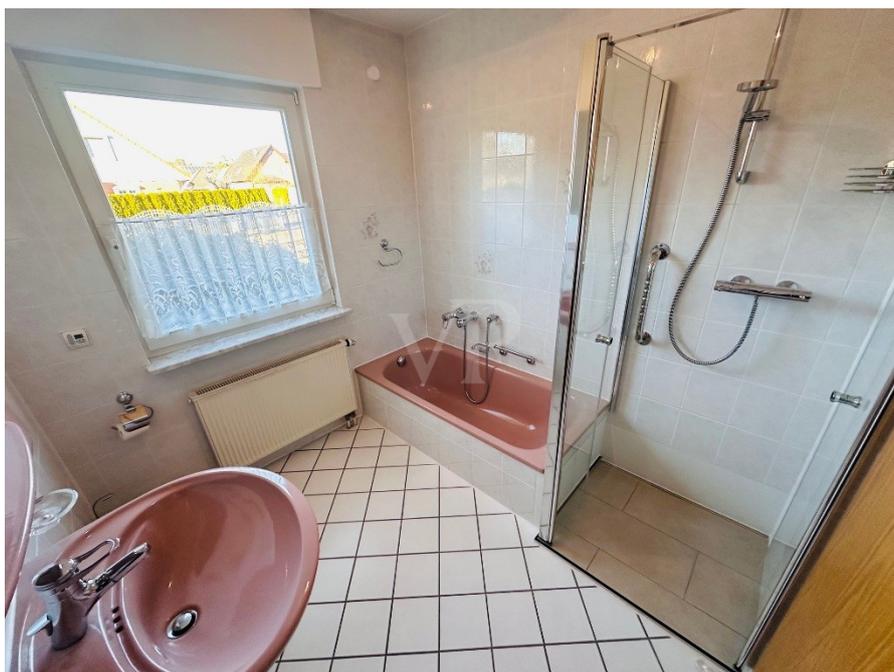
CODICE OGGETTO: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

## La proprietà



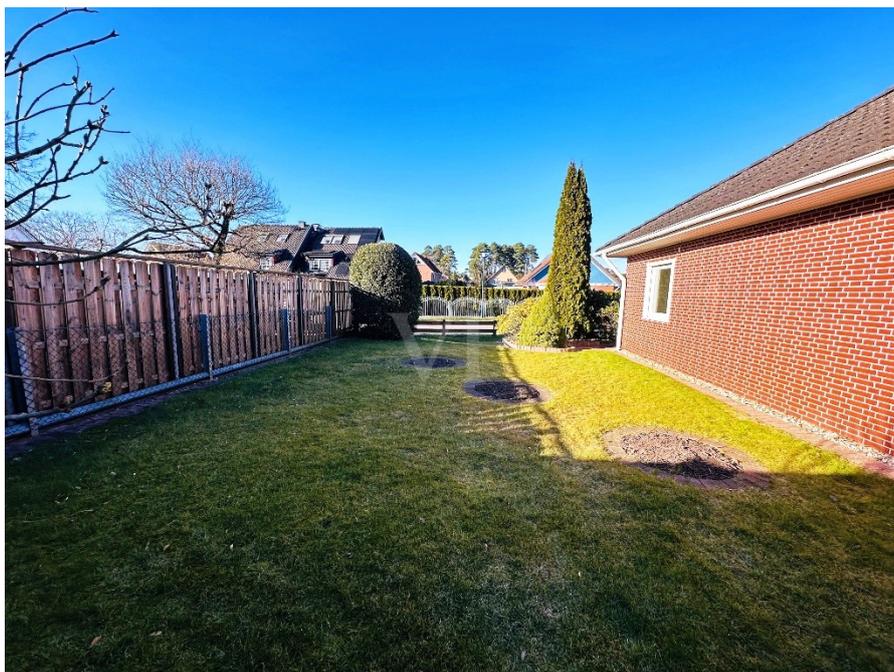
CODICE OGGETTO: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

## La proprietà



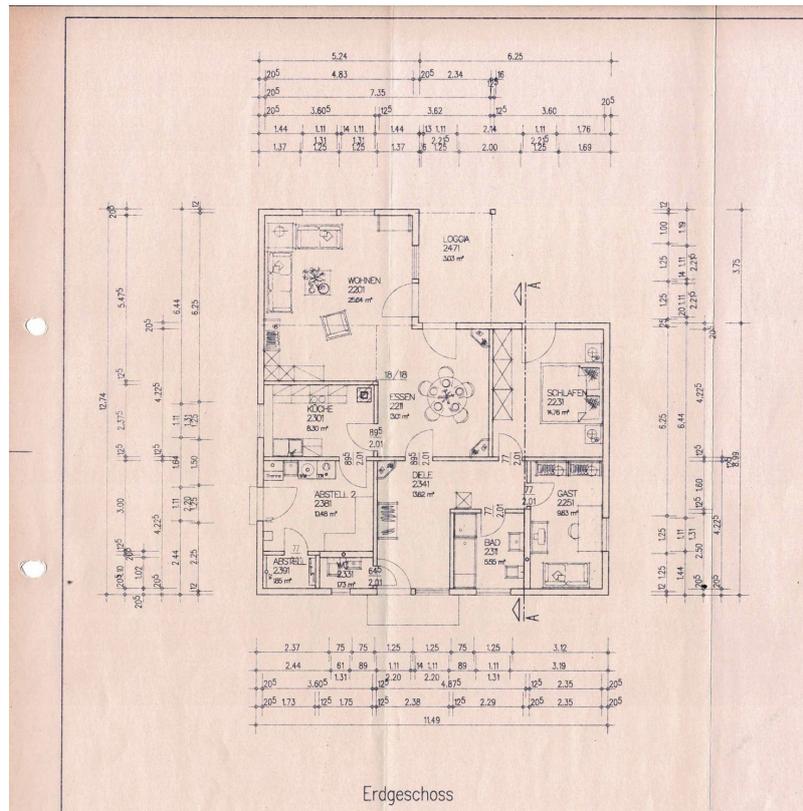
CODICE OGGETTO: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

# Planimetrie



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: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)**

## Una prima impressione

Tolle Gelegenheit! Zum Verkauf steht dieser gepflegte, & teil-modernisierte Haacke-Haus Bungalow (Baujahr 1996) in ruhiger Lage von Winsen/Aller! Auf insgesamt 107m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 700m<sup>2</sup> Grundstück stehen Ihnen folgende Räume/Zimmer auf einer Ebene zur Verfügung: + Flur + Gäste-WC + 2 Schlafzimmer + großer, gemütlicher Wohn- und Essbereich mit Kamin + Küche mit neuer, moderne Einbauküche (abgeschlossener Raum) + Badezimmer mit Dusche & Wanne mit neuem Wachtisch & neuem WC bei Einzug + Hauswirtschaftsraum + Abstellraum + Terrasse + Gartenhaus Das Gas-Brennwert System ECO Compact VSC von Vaillant ist im Jahr 2023 eingebaut worden. Der 90 l Wasserspeicher ist integriert und arbeitet energiesparend mit einem Schichtladesystem., zudem sorgt der Kaminofen Marke "SkanTherm-ATOR" im Wohnbereich für eine angenehme Wärme. Zu den weiteren Modernisierungen zählen der Einbau einer neuen, hochwertigen Einbauküche mit NEFF-Geräten, sowie ein neuer Design-Boden (Vinyl), Die Bewässerungsanlage ist im Jahr 2024 komplett saniert worden und wurde mit einem neuen Rain-Bird Steuercomputer ESP ausgestattet. Zu den weiteren Ausstattungspunkten zählen u.a. das Vollbad mit Dusche & Wanne, (hier werden aktuell noch ein neues WC, neue Badewanne sowie ein neuer Waschtisch eingebaut) sowie Gäste-WC. Der gepflegte und großzügige Garten sowie die gemütliche Terrasse werden Ihnen gefallen, hier bietet sich die Möglichkeit, wunderbar vom Alltag abzuschalten und die Seele baumeln zu lassen. Ein Gartenhaus mit genügend Stauraum für Gartenutensilien sowie die Garage zählen ebenfalls zur Ausstattung. Die gemütliche Terrasse ist mit einer Markise ausgestattet, die Fenster innen mit Rollläden. Zudem beinhaltet die Ausstattung auch einen Mähroboter, um Ihnen die Gartenarbeit etwas zu erleichtern. Eine gut durchdachte Raumaufteilung & Ausstattung sowie die ruhige Lage sind besonders zu erwähnen, hier wird durch eine gute Ausstattung sowie eine gepflegte optische Erscheinung überzeugt! Wir freuen uns auf Ihre Anfragen und stehe Ihnen gerne für eine Besichtigung zur Verfügung!

CODICE OGGETTO: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

## Dettagli dei servizi

- + neue, hochwertige Einbauküche mit NEFF-Geräten
- + Abstellraum
- + Kaminofen der Marke "SkanTherm-ATOR"
- + Garten
- + Garage
- + neuer Design-Vinylboden
- + Gäste WC
- + Hauswirtschaftsraum
- + Fenster-Rollläden
- + Terrasse mit Sonnenmarkise
- + Gartenhaus
- + Mähroboter
- + neue Gas-Brennwertheizung Einbau 2022
- + Dachboden als Abstellmöglichkeit

**CODICE OGGETTO: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)**

## Tutto sulla posizione

Willkommen in Winsen/Aller Der Heideort Winsen/Aller liegt mitten im Herzen der Lüneburger Heide am Ufer der Aller. Mit ca. 13.000 Einwohnern und einem umfangreichen Freizeitangebot gewinnt die ca. 12 km in nordwestlicher Richtung von Celle entfernte Gemeinde an Attraktivität. Besonders bekannt ist der Freizeitpark Hüttensee, wie auch die Meißendorfer Teiche mit ihrem Natur- und Vogelschutzgebiet, welches gemeinsam mit dem Bannetzer Moor die größte Wasserlandschaft der Lüneburger Heide bildet. Der Aller-Radweg lädt zu ausgiebigen Radtouren und Wanderungen ein. Mit Ihrem PKW erreichen Sie die Autobahn A7, Hamburg-Hannover, innerhalb von 17 km. Auch die gute Infrastruktur mit gewerblicher Wirtschaft und Fremdenverkehr machen Winsen an der Aller so beliebt. Für Groß und Klein bietet sie ausreichend Kindergartenplätze, Grundschulplätze und eine neu gegründete Oberschule. Aufgeteilt ist die Einheitsgemeinde in 8 Ortsteile dazu gehören Südwinsen, Meißendorf, Bannetze, Thören, Wolthausen, Stedden, Walle und Wittbeck. Winsen bietet eine große Auswahl an Sportarten. Weiterhin führt sie seit 2014 einen Sportentwicklungsprozess. Beliebte Sportarten in Winsen sind Fußball, Mountainbiken, Kampfsport, Kanu fahren, Skaten, Tanzen, Yoga etc. Unter anderen finden Sie auch 2 Fitnessstudios und ein Freibad vor. In Winsen befinden sich, aufgrund des Wiesen Terrains, große Grün- und Waldflächen. Aufgrund des schnellen Wachstums bietet Winsen eine breite Auswahl an freien Arbeitsplätzen.

**CODICE OGGETTO: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 117.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)**

## 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)