

Cordingen – Walsrode

# Exklusives Wohnambiente mit eigenem Spa-Bereich

Objektnummer: 24205039



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

KAUFPREIS: 930.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 293 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 3.077 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24205039 - 29699 Cordingen – Walsrode

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

Objektnummer: 24205039 - 29699 Cordingen – Walsrode

## Auf einen Blick

Objektnummer	24205039
Wohnfläche	ca. 293 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	930.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2013
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 349 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24205039 - 29699 Cordingen – Walsrode

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	120.85 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.12.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 24205039 - 29699 Cordingen – Walsrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205039 - 29699 Cordingen – Walsrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205039 - 29699 Cordingen – Walsrode

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus verfügt über ca. 293 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss und Dachgeschoss. Der Vollkeller, die Schwimmhalle, die Garage und das Carport bieten Ihnen zusätzlich ca. 349 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Durch die lichtdurchflutete Eingangstür gelangen Sie in den großzügigen Wohnbereich mit etwa 98 m<sup>2</sup>, der sich in einen bodenvertieften Kaminbereich, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer und einen Arbeitsbereich gliedert. Die bodentiefen Fenster bieten einen herrlichen Blick auf den liebevoll gestalteten Park. Das elegante Ambiente vermittelt ein Gefühl von anspruchsvollem Wohnen. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt in die moderne Küche, die mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet ist und über eine Fläche von etwa 22 m<sup>2</sup> verfügt. Das großzügige Elternschlafzimmer und das moderne Badezimmer en suite befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Des Weiteren ist vom Wohnbereich aus der Zugang zur ca. 144 m<sup>2</sup> großen Schwimmhalle möglich, die mit Sauna, Dampfsauna, Tauchbecken, Dusche, WC und Ruhebereich ausgestattet ist. Von hier aus genießen Sie einen malerischen Blick in den Park. Weiterhin gibt es selbstverständlich ein Gäste-WC im Erdgeschoss. Im Dachgeschoss des Hauses befinden sich vier Schlafzimmer, ein Badezimmer und der als Mehrzweckbereich konzipierte große Flur. Die Nutzflächen umfassen einen geräumigen Vollkeller mit Abstellräumen, einem Heizungsraum, einem Hauswirtschaftsraum sowie einem Werk- und Geräteraum. Zudem verfügt die Immobilie über eine großzügige Tiefgarage mit einer Fläche von etwa 80 m<sup>2</sup> sowie einen Kriechkeller unter der Schwimmhalle. Der parkähnliche Garten ist zweifellos ein Höhepunkt dieser Immobilie. Ein Schwimmteich, umgeben von verschiedenen Terrassen, bietet Erholung pur. Dank des Sichtschutzes durch Ziergehölze und der vielfältigen Ebenen finden Sie zu jeder Tageszeit einen besonderen Rückzugsort. Das komplett eingefriedete Grundstück bietet zahlreiche Annehmlichkeiten und lädt zum Verweilen ein.

Objektnummer: 24205039 - 29699 Cordingen – Walsrode

## Ausstattung und Details

Das Wohnhaus wurde ursprünglich 1973 als Flachdachhaus mit Vollunterkellerung gebaut. 1983 wurde auf der Grenze zum Nachbarn mit gegenseitiger Baulast, ein Carport (der Nachbar eine Garage) mit Satteldach errichtet.

In 1987 erhielt das Haus eine Satteldachkonstruktion die in Sparrenbauweise errichtet wurde, die Eindeckung erfolgte mit Tonziegeln. Das Satteldach wurde anschließend komplett als Wohnfläche mit separatem Bad ausgebaut.

In 1998/99 wurde zur Gartenseite eine neue Schwimm – und Wellnesshalle angebaut. Diese umfasst eine Teilunterkellerung (Kriechkeller für Wartungszwecke um den Schwimmkörper), sowie einen Vollkeller für die Unterbringung der Versorgungstechnik (2 Filtrationsanlagen, eine Be -und Entlüftungsanlage, ein Schwallbehälter für das Schwimmbecken). Bei dem Schwimmbad handelt es sich um ein Freiformschwimmbecken mit einer Wassertiefe von 1,40m sowie einer Fläche von ca. 60m<sup>2</sup>. In der Schwimmhalle befinden sich des weiteren ein Whirlpool, eine Trockensauna, ein Duschbad mit Tauchbecken, eine Dampfsauna sowie Umkleideräume/Toilette. Dieser Anbau wurde ebenfalls in Massivbauweise errichtet; die Verkleidung /Isolierung erfolgte von Anfang an als Wärmedämmverbundsystem mit weißem Außenputz.

In 2013 erhielt das Haus eine Komplettsanierung bei der alle Fenster ausgetauscht (3 Fach-Verglasung), sowie durch ein Wärmedämmverbundsystem mit weißem Außenputz den neuesten Energievorschriften angepasst wurde. Ferner wurde der Innenbereich komplett neu gestaltet, inkl. eines Masterbedroom mit Bad en suite.

Durch die neuen Fenster sowie die einheitliche Außenputzgestaltung, erhielt das Haus ein neues modernes und zeitgemäßes Außendesign.

Das Haus ist vollunterkellert und umfasst eine Tiefgarage (Großgarage), einen HWR, einen Heizungsraum, einen Werk und Geräteraum, sowie zwei weitere Abstellräume. Die Beheizung des Wohnhauses, sowie des Schwimmbades erfolgt durch die bei der Komplettsanierung in 2013 neu installierte Brennwerttechnik Heizung (Gas); neben dem Kessel wurde auch die gesamte Heizungs-Ventil- und Regeltechnik ausgetauscht. Ferner wurde eine Solarthermieanlage mit einer Gesamtfläche von 20 m<sup>2</sup> und einem Wasserspeicher (1000l) zur effizienten Beheizung des Schwimmbades sowie der Warmwasserversorgung installiert.

Die Außenanlagen sind wie folgt

- Neu gestalteter Vorgarten in ansprechender moderner Gestaltung
- Pflasterung im Zufahrtsbereich der Tiefgarage sowie Carportzuwegung in ansprechender Betonsteinpflasterung
- Terrasse am Wohnhaus in beigem Kalksandstein
- restliche Terrassen am Schwimmbad/Garten – in Natursteinpflasterung mit



#### Graniteinfassung

- Garten großzügig angelegt mit Mischbaumbepflanzung, sowie mit großen Rhododendronbeeten- eingebettet in einer parkähnlichen Grünanlage
  - Des weiteren besitzt der Garten einen großen Fischteich, der als Schwimmteich ausgelegt ist
  - Für die Bewässerung der Grünanlagen besitzt das Haus eine komplette /autarke Bewässerungsanlage mit insgesamt 8 Zapfstellen.
  - Im oberen Teil der Gartenanlage (verdeckt) befindet sich noch ein geräumiger Gartenschuppen zur Unterbringung aller Gartengeräte sowie des Rasentraktors. Zu den durchgeführten Sanierungen, stellen wir Ihnen gerne eine ausführliche Beschreibung zur Verfügung.
- Das Grundstück besteht aus drei Flurstücken (42/108, 42/113, 42/111).  
Internet derzeit: bis zu 400 Mbit über Vodafone

Objektnummer: 24205039 - 29699 Cordingen – Walsrode

## Alles zum Standort

Diese bezaubernde Immobilie liegt im idyllischen Ortsteil Cordingen, eingebettet in die malerische Landschaft der südwestlichen Lüneburger Heide. Cordingen gehört zur Stadt Walsrode, dem größten Ort im Heidekreis mit etwa 30.000 Einwohnern. Die Stadt Walsrode ist bekannt für ihre touristischen Attraktionen und genießt überregionale Bekanntheit. Durch die gute Anbindung im Städtedreieck Hamburg-Bremen-Hannover sind die Metropolen in ca. 45-60 Minuten erreichbar. Die Auffahrt zur A27 verläuft ca. 9 km südwestlich, die A7 ist ca. 8 km südöstlich entfernt. In Benefeld gibt es eine Freie Waldorfschule, eine Grundschule und eine integrative Kindertagesstätte, sowie einen integrativen Bewegungskindergarten. Die weiterführenden Schulen sind im nahegelegenen Walsrode. Cordingen liegt ca. 8 km nordöstlich von Walsrode und 20 km südwestlich von Soltau. Der Ort bietet Einkaufsmöglichkeiten wie z.B. Bäckereien und Discounter. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte in ausreichender Zahl sichergestellt. Auch das Freizeitangebot ist vielseitig und die Sportvereine laden zum aktiven Vereinsleben ein. Der Weltvogelpark Walsrode ist nur wenige Autominuten entfernt.

Objektnummer: 24205039 - 29699 Cordingen – Walsrode

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.12.2031. Endenergieverbrauch beträgt 120.85 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. 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: 24205039 - 29699 Cordingen – Walsrode

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Schmidt

---

Am Markt 6 Heidekreis  
E-Mail: [heidekreis@von-poll.com](mailto:heidekreis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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