

Wathlingen – Wathlingen

## 2 Häuser zum sehr fairen Preis!

Objektnummer: 24217039



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 178 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 803 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24217039 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

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

Objektnummer: 24217039 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24217039
Wohnfläche	ca. 178 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1965
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24217039 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	309.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.05.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24217039 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24217039 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217039 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217039 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24217039 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217039 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217039 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217039 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217039 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

## Die Immobilie



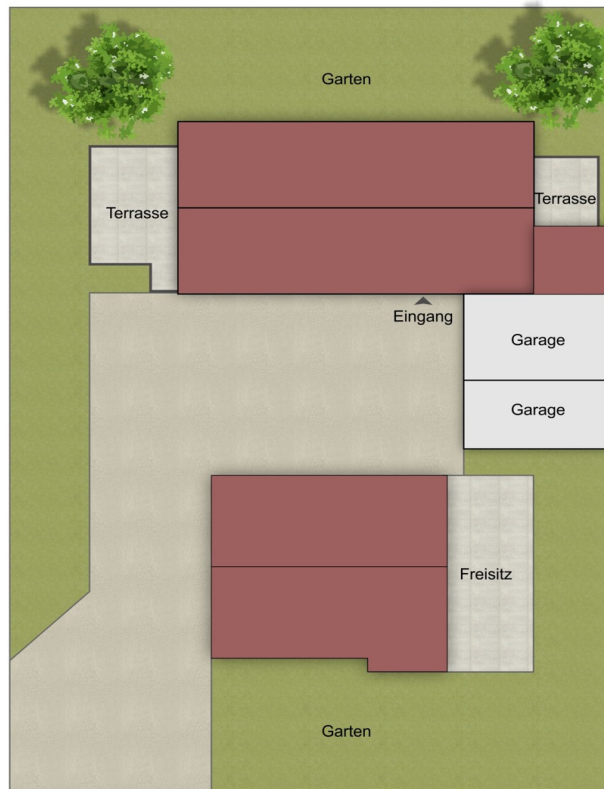
Objektnummer: 24217039 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

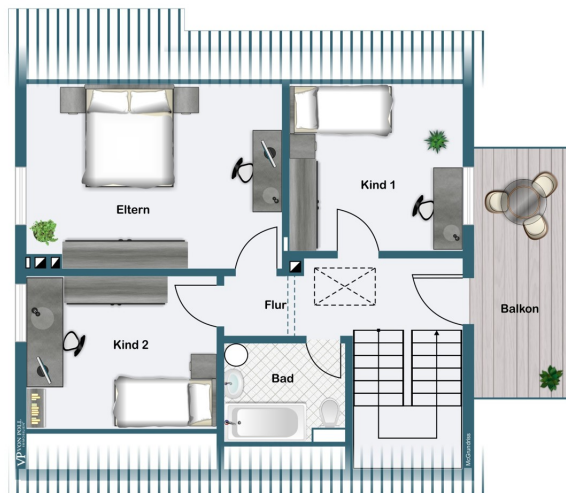
## Die Immobilie



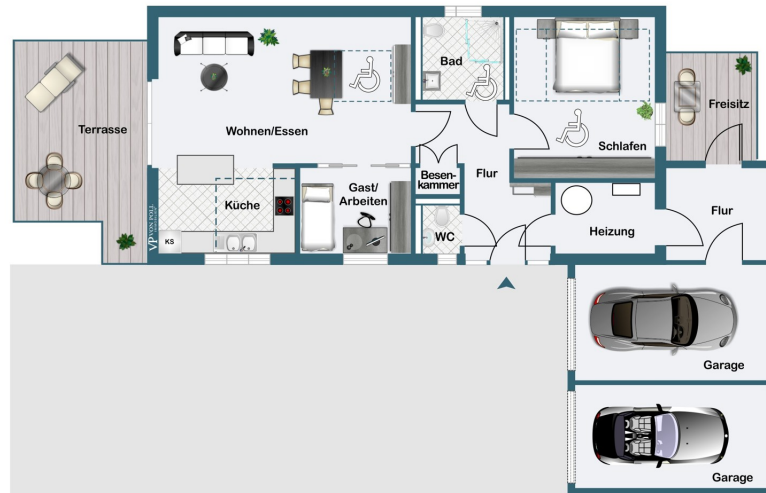
Objektnummer: 24217039 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

## Grundrisse









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: 24217039 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

## Ein erster Eindruck

Zwei Häuser zu ausgesprochen fairem Preis! EFH 1 - Baujahr 1965 mit ca. 91 m<sup>2</sup> und einem sehr familienfreundlichen Grundriss steht auf einem Grundstück von 803 m<sup>2</sup> im vorderen Bereich. Im Jahr 2016 entstand ein barrierefreier Bungalow EFH 2 - ca. 87 m<sup>2</sup> im hinteren Teil des Grundstückes. Das Grundstück ist nicht geteilt, beide Häuser haben eine eigene Hausnummer. Zwischen beiden Häusern ist eine Doppelgarage sowie mehrere Außenstellplätze.

Objektnummer: 24217039 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

## Ausstattung und Details

Haus 1- Baujahr 1965 - ca. 91 m<sup>2</sup>:

Im Erdgeschoss wohnen Sie in einem hellen und großzügigen Wohnzimmer mit Ofen. Eine vollständig eingerichtete Küche bietet Platz für einen Familientisch. Von hier geht man direkt in den mit stabilen Holzbalken errichteten überdachten Freisitz. Dieser ist komplett mit elektrischem Windschutz zu schließen.

Als weiteres ist im Erdgeschoss ist Wannenbad. Über die Holzterasse gelangt man in den Flur. 3 Schlafzimmer, ein Duschbad, sowie ein großer, sonniger Balkon runden den Grundriss im Dachgeschoss ab.

Das Haus besitzt einen Vollkeller, der zum Teil ausgebaut ist. Hier ist aktuell zu erwähnen das es keinen Hoch- oder Grundwasserschaden gibt.

Sanierungen Haus 1:

- Türen & Böden 2020
- Giebelanierung mit Dämmplatten und Schiefer 2018
- Garagen Sektionaltore 2003
- Satellitenschüssel 2016
- Windschutz automatisch für Terrasse 2016

Haus 2 - Baujahr 2016 - ca. 87 m<sup>2</sup>:

Dieser Bungalow ist barrierefrei mit einem sehr großzügiges Erdgeschoss. Der Wohnbereich ist offen. Die Einbauküche ist komplett ausgestattet. Mit bodentiefen Fensterelementen ist es angenehm lichtdurchflutet. Ein Bad mit Dusche, ein Schlafzimmer, sowie ein Gäste-WC machen den Grundriss aus. Der HWR bietet Stauraum und hier ist die Gasheizung sowie die Warmwasser Solartechnik untergebracht. Eine sehr gute Energieklasse spart Ihre Nebenkosten:

Energieklasse B mit 56,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*\*a)

Objektnummer: 24217039 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

## Alles zum Standort

Willkommen in Wathlingen Die Samtgemeinde Wathlingen mit dem Ortsteil Papenhorst befindet sich im Landkreis Celle. Wathlingen liegt etwa 14 km südöstlich von Celle und 30 km östlich von Hannover entfernt. Mit rund 6.130 Einwohnern wächst und entwickelt sich die Gemeinde ständig weiter. Die Einwohner genießen die gute Versorgung für den täglichen Bedarf – von verschiedenen Einkaufsmärkten, einem Drogeriemarkt, Apotheken, Ärzten, über einen Optiker, Bäckereien und bis hin zu Restaurants können Sie hier alles finden. Um auch für die Heranwachsenden eine angemessene Bildung garantieren zu können finden Sie verschiedene Kindergärten, eine Grundschule, eine Förderschule und eine Oberschule in Wathlingen vor. Dem Alltagsstress können Sie in Wathlingen bei verschiedenen Freizeitmöglichkeiten entfliehen, unter anderem bei unterschiedlichen Sportgruppen, der Jugendfeuerwehr, dem Jugendtreff und dem 4G Park. Mit dem Motto „Alle Gemeinsam statt jeder für sich“ begannen 2011 die Planungen für den „4 Generationen Park“. Im Jahr 2012 schon wurde dieses Ziel umgesetzt. Heute finden Sie in dem „4 Generationen Park“ ein modernes Kino, ein Restaurant, einen Veranstaltungssaal für Seminare, Feiertage als auch für private Angelegenheiten wie z.B. Geburtstagsfeiern. Dank der guten Anbindung durch den neuen Abschnitt der B3 ist die Samtgemeinde sehr attraktiv. Sie erreichen die sowohl als auch Hannover bequem mit dem Auto.

Objektnummer: 24217039 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 309.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. 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 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: 24217039 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)