

Eldingen

# Geräumiges Familienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage

Objektnummer: 24217025



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

KAUFPREIS: 139.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 577 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24217025 - 29351 Eldingen

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

Objektnummer: 24217025 - 29351 Eldingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24217025	Kaufpreis	139.000 EUR
Wohnfläche	ca. 163 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Kamin
Baujahr	1971		

Objektnummer: 24217025 - 29351 Eldingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	198.52 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.06.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24217025 - 29351 Eldingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217025 - 29351 Eldingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217025 - 29351 Eldingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217025 - 29351 Eldingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217025 - 29351 Eldingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217025 - 29351 Eldingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217025 - 29351 Eldingen

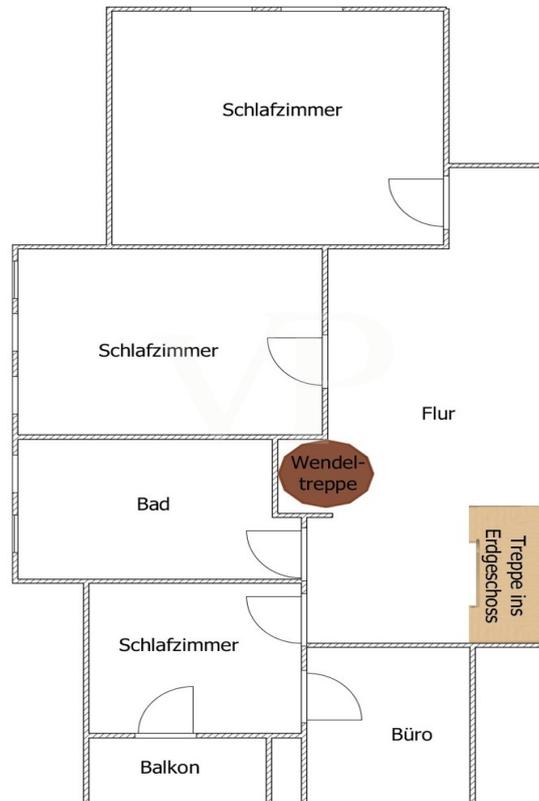
## Die Immobilie



Objektnummer: 24217025 - 29351 Eldingen

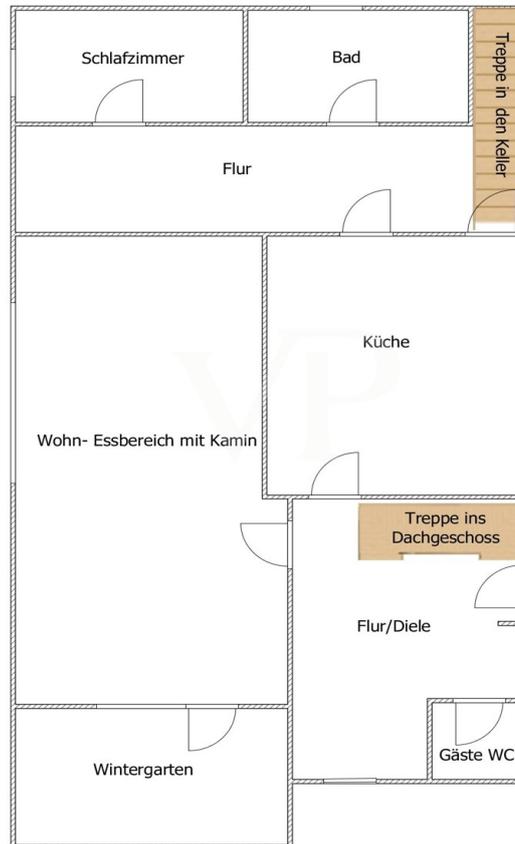
## Grundrisse

Dachgeschoss  
Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.



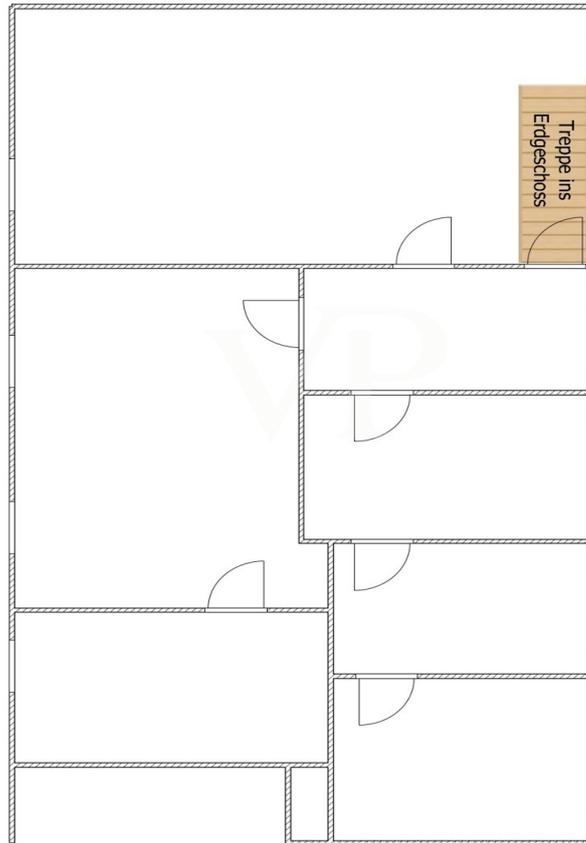
## Erdgeschoss

Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.



## Kellergeschoss

Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.



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: 24217025 - 29351 Eldingen

## Ein erster Eindruck

Das gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1971 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 577 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche von ca. 163 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Etagen und bietet ausreichend Platz für eine Familie. Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer, eine Küche, ein Esszimmer und ein Gäste-WC. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die Terrasse, die zum Entspannen und Genießen des Gartens einlädt. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Zudem bietet das Haus einen ausgebauten Dachboden, der als zusätzlicher Stauraum oder als Hobbyraum genutzt werden kann. Die Heizung erfolgt über eine Zentralheizung, die für angenehme Wärme im gesamten Haus sorgt. Die Ausstattungsqualität des Hauses kann als einfach bezeichnet werden, bietet jedoch ausreichend Komfort für den täglichen Bedarf. Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend, die dennoch eine gute Anbindung an die Infrastruktur bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden, was den Alltag erleichtert. Der Garten um das Haus bietet viel Platz zum Spielen, Entspannen und Gärtnern. Hier können die Bewohner die Natur genießen und sich vom stressigen Alltag erholen. Insgesamt handelt es sich um ein solides und gepflegtes Einfamilienhaus, das ideal für eine Familie ist, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause in einer ruhigen Wohngegend ist. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung.

Objektnummer: 24217025 - 29351 Eldingen

## Alles zum Standort

Willkommen in Eldingen Eldingen liegt am Südrand der Lüneburger Heide, innerhalb der Grenzen des Naturparks Südheide. In Eldingen befindet sich ein Kindergarten, eine Grundschule, eine Turnhalle und weist einen Sportplatz auf. Die 12 Kilometer entfernte Samtgemeinde Lachendorf, ergänzt eine gute Infrastruktur. Angefangen über Einkaufszentren, Apotheken, Ärzte, ein Fitnessstudio, Physiotherapeuten bis hin zu Zweiradgeschäften und einem Jugendzentrum. Auch für die Bildung der Kleinsten ist gesorgt – ob in der Vielzahl von Kindergärten, der Grundschule, der neu gegründeten Oberschule oder auf dem Gymnasium. Zusätzlich besteht eine gute Anbindung an Celle (ca. 15 km entfernt), Gifhorn, Hannover, Braunschweig und Wolfsburg.

Objektnummer: 24217025 - 29351 Eldingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 198.52 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. 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: 24217025 - 29351 Eldingen

## 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)