

Ebstorf

# Reihenendhaus in ruhiger Wohnlage von Ebstorf

Objektnummer: 24238220



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

KAUFPREIS: 148.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 477 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24238220 - 29574 Ebstorf

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

Objektnummer: 24238220 - 29574 Ebstorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24238220
Wohnfläche	ca. 89 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1971

Kaufpreis	148.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24238220 - 29574 Ebstorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	343.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.08.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24238220 - 29574 Ebstorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24238220 - 29574 Ebstorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24238220 - 29574 Ebstorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24238220 - 29574 Ebstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238220 - 29574 Ebstorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24238220 - 29574 Ebstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238220 - 29574 Ebstorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24238220 - 29574 Ebstorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24238220 - 29574 Ebstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238220 - 29574 Ebstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238220 - 29574 Ebstorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24238220 - 29574 Ebstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238220 - 29574 Ebstorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24238220 - 29574 Ebstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238220 - 29574 Ebstorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24238220 - 29574 Ebstorf

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Reihenendhaus aus dem Jahr 1971 bietet eine Wohnfläche von ca. 89 m<sup>2</sup> auf einer Grundstücksfläche von ca. 477 m<sup>2</sup>. Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und besticht durch sein Potenzial sowie seine ruhige Lage. Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich. Von hier aus gelangt man in die Küche, in das gemütliche Wohnzimmer und das Gäste-WC. Die Küche ist funktional eingerichtet und bietet ausreichend Platz für Kochutensilien. Das Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein und führt direkt in den Wintergarten, der als zusätzlicher Wohnraum in der warmen Jahreszeit genutzt werden kann. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer und das Badezimmer. Die Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Schrank. Von hier aus gelangt man auf den Balkon, auf dem man die Ruhe und die Aussicht genießen kann. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem separaten WC ausgestattet. Das Dachgeschoss bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten, zum Beispiel als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum. Der Keller des Hauses bietet zusätzlichen Stauraum mit mehreren Abstellräumen und Platz für eine Waschküche. Das Haus wird über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1990 beheizt und sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Das Grundstück ist für ein Reihenendhaus großzügig geschnitten und der pflegeleichte Garten bietet neben Wintergarten und Balkon viele Erholungsmöglichkeiten. Darüber hinaus bietet die Rasenfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Zudem können im vorhandenen Gerätehaus Gartengeräte für die Grundstückspflege untergebracht werden. Die ruhige Lage des Hauses ermöglicht ein Leben abseits des Trubels. Dennoch befinden sich alle wichtigen Einrichtungen wie Supermärkte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe. Insgesamt überzeugt dieses Reihenendhaus durch seine gute Raumaufteilung, das Potenzial zur individuellen Gestaltung, den Wintergarten, den Balkon sowie die ruhige Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem gemütlichen Zuhause beeindrucken.



**Objektnummer: 24238220 - 29574 Ebstorf**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in dem Klosterflecken Ebstorf, welches sich inmitten der Lüneburger Heide befindet und somit von einer wunderschönen Landschaft umgeben ist. Dadurch, dass an Ebstorf keine stark befahrenden Straßen liegen, ist die Gegend auch angenehm ruhig. Direkt im Ort befinden sich zu dem auch mehrere Kindergärten, eine Grundschule und auch eine weiterführende Schule. Dazu gibt es im Ort ein Schwimmbad. Die Kreis- und Hansestadt Uelzen ist ca. 14 km von Ebstorf entfernt. Die Fahrtzeit mit dem Auto beträgt ca. 20 Minuten. Zudem besitzt Ebstorf auch einen Bahnhof, mit dem man die Stadt Uelzen, den Kurort Bad Bevensen, sowie die Hansestadt Lüneburg erreichen kann. Von Uelzen als auch von Lüneburg ist die Weiterfahrt mit dem Fernverkehr in Richtung Hamburg und Hannover möglich.

Objektnummer: 24238220 - 29574 Ebstorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 343.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. 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: 24238220 - 29574 Ebstorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

---

Veerßer Straße 26 Uelzen  
E-Mail: [uelzen@von-poll.com](mailto:uelzen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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