

Uetze / Dollbergen – Uetze

# Gepflegter Walmdachbungalow mit Vollkeller und Garage

Objektnummer: 24352069



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

**KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 726 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24352069 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze

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

Objektnummer: 24352069 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze

## Auf einen Blick

Objektnummer	24352069
Wohnfläche	ca. 118 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	329.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24352069 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	157.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.07.2034	Energie- Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24352069 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352069 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352069 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze

## Die Immobilie



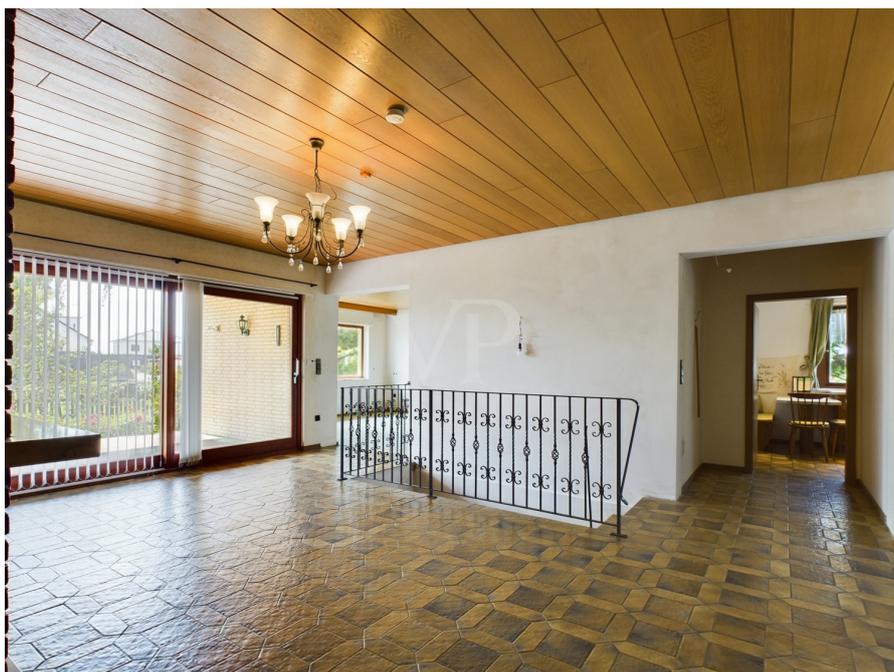
Objektnummer: 24352069 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze

## Die Immobilie



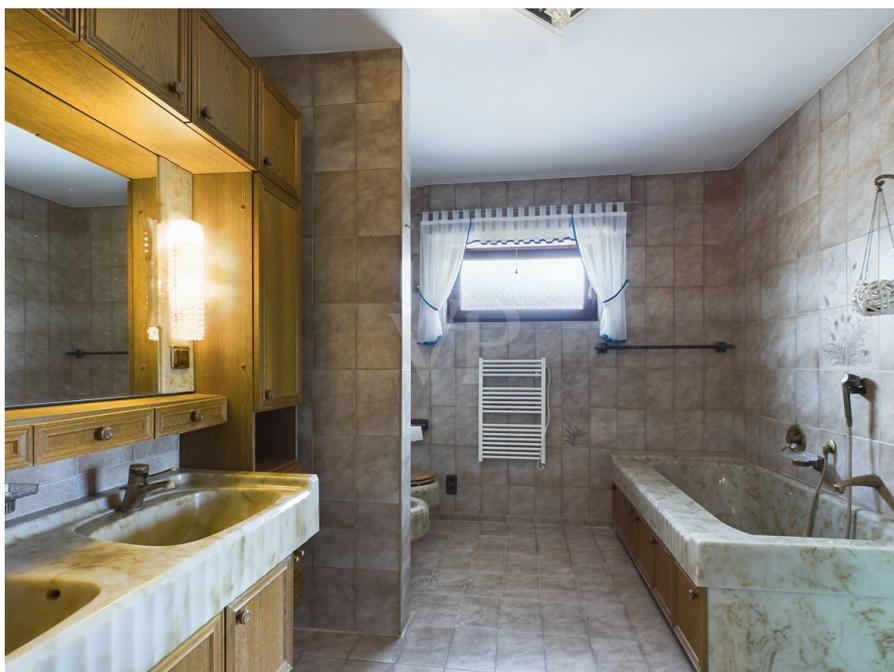
Objektnummer: 24352069 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352069 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352069 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352069 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352069 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352069 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352069 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352069 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze

## Die Immobilie



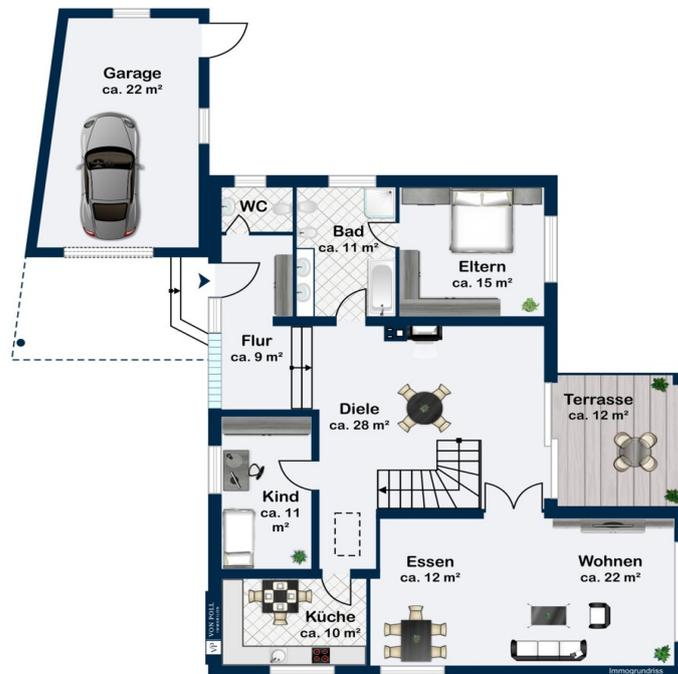
Objektnummer: 24352069 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze

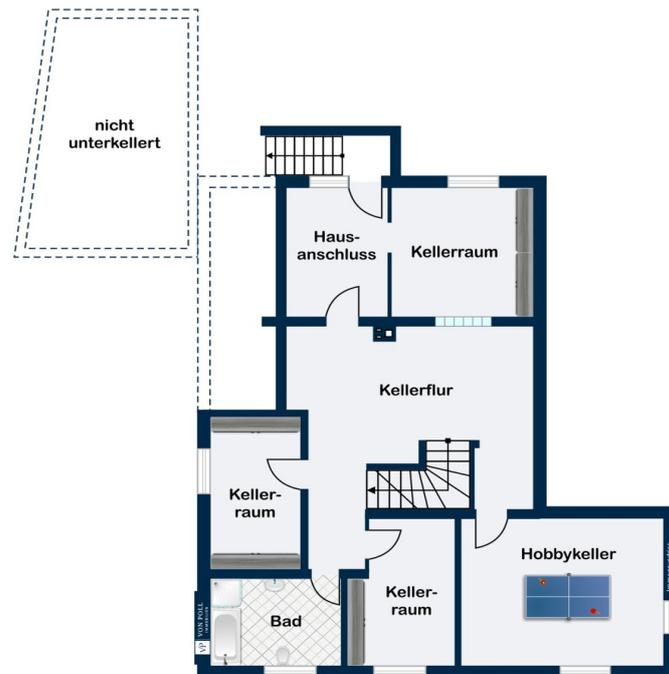
## Die Immobilie



Objektnummer: 24352069 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze

## 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: 24352069 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein 1981 in massiver Bauweise fertiggestellter Walmdach-Winkelbungalow auf einem ca. 726 m<sup>2</sup> großem Grundstück im Uetzer Ortsteil Dollbergen. Der individuelle Grundriss dieser Immobilie weist aktuell eine Wohnfläche von ca. 118 m<sup>2</sup> und eine Nutzfläche im Keller von ca. 100 m<sup>2</sup> auf. Seinerzeit auf ein großzügiges Wohnen mit hohem Komfort für 2 Personen ausgerichtet, lassen sich hier mit entsprechender Kreativität viele interessante Lösungen schaffen. Das über eine Buderus Gasheizung aus dem Jahre 2001 beheizte Gebäude hat im Erdgeschoss und im Keller Fußbodenheizung sowie eine Luftwärmepumpe für die Warmwasserbereitung. Daneben verfügt die Immobilie über eine Garage mit angrenzendem Geräte-/Werkraum. Das Dach wurde 2010 komplett neu eingedeckt, Im Erdgeschoss gelangt man über Windfang mit Gäste-WC und Garderobe in die große Diele, um die sich Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer, Küche, Schlafzimmer mit En-Suite Bad und ein weiteres Zimmer gruppieren. Im Keller gibt es insgesamt -5- Räume mit jeweils großen Fenstern und entsprechendem Tageslichteinfall sowie ein Badezimmer mit Dusche. Drei der Räume sind wohnlich ausgebaut. Insgesamt eine Immobilie mit gehobenem Standard und viel Gestaltungspotenzial für die kreative Familie!

Objektnummer: 24352069 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze

## Ausstattung und Details

- Elektrische Außenjalousien
- Gasheizungsanlage aus 2001
- Fußbodenheizung im Erd- und Kellergeschoss
- Luftwärmepumpe für Warmwasserbereitung
- Vollkeller
- Dacheindeckung neu 2010
- Garage
- Gartenberegnungsanlage

Objektnummer: 24352069 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze

## Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus ist in Dollbergen, ca. 8 km südöstlich des Ortes Uetze am östlichen Rand der Region Hannover gelegen. Dollbergen hat ca. 2.300 Einwohner und verfügt über eine gute Grundinfrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätte und Grundschule. Alles weitere findet man in Uetze, Lehrte oder Peine, jeweils in ca. 15 Minuten Fahrzeit mit dem Auto zu erreichen. Dollbergen ist zudem an der Bahnstrecke Hannover - Wolfsburg gelegen und bietet sehr gute Voraussetzungen für Pendler nach Hannover, Wolfsburg und Braunschweig. Die Fahrtzeit mit der Bahn vom Bahnhof Dollbergen nach Hannover HBF beträgt ca. 20 Minuten. Die Anschlussstelle Hämelerwald der BAB A2 (Hannover - Berlin) ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten zu erreichen. Die Gemeinde Uetze mit insgesamt ca. 22.000 Einwohnern besteht aus dem Kernort Uetze sowie weiteren 8 Ortsteilen. Uetze, im Nordosten der Region Hannover gelegen und an den Südrand der Lüneburger Heide angrenzend, bietet ein Schulzentrum, Kindergärten, diverse Sportvereine, Ärzte, ein Freibad, vielfältige Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Naherholungsgebiet mit dem Badesee "Irenensee" sowie das Naherholungsgebiet "Spreewaldsee" mit den hübschen Wochenend- /Wohnhäusern und Bootsanlegern.

Objektnummer: 24352069 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 157.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 24352069 - 31311 Uetze / Dollbergen – Uetze

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Hannoversche Straße 12A Hannover – Region Nord

E-Mail: [hannover.nord@von-poll.com](mailto:hannover.nord@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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