

Wienhausen – Wienhausen

Einfamilienhaus mit Waldrandlage.

Property ID: 23217066

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 275.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 131 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.180 m²

Property ID: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

At a glance

Property ID	23217066	Purchase Price	275.000 EUR
Living Space	ca. 131 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2013
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 83 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1969		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	301.46 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	12.11.2033	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

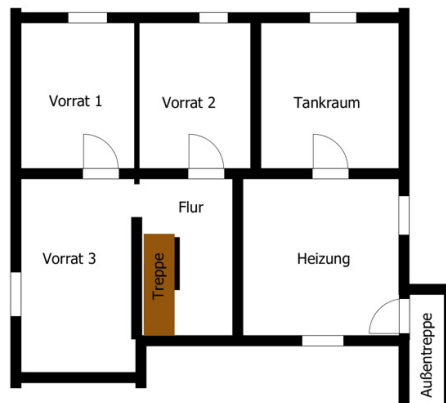
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

Floor plans

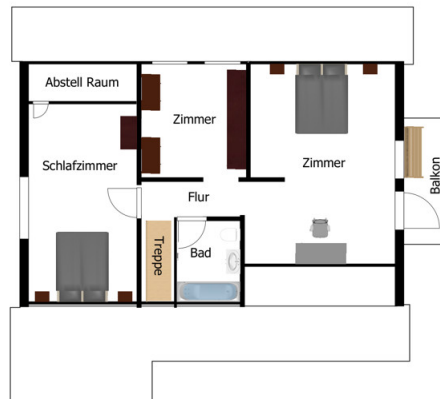
Keller



Unmaßstäbliche Angaben.



Dachgeschoss



Unmaßstäbliche Angaben

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

A first impression

Zum Verkauf steht ein ansprechendes Einfamilienhaus, das 1969 erbaut und 2013 wurde die Küche modernisiert. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von etwa 1180 m² und einer Wohnfläche von ca. 131 m². Das Haus besticht durch seine ruhige Lage am Ende einer Stichstraße und bietet eine direkte Waldrandlage, die Privatsphäre und Ruhe verspricht. Das Einfamilienhaus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie bieten. Die Zimmer sind hell und funktional aufgeteilt. Zwei Badezimmer runden das Raumkonzept ab und bieten Komfort für den täglichen Bedarf. Besonders hervorzuheben ist die große Wohnküche, die als zentraler Treffpunkt für Familie und Freunde dient und Raum zum Kochen, Essen und Zusammensein bietet. Die Immobilie ist unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum sowie Flexibilität für Hobbys oder als Abstellfläche. Die Heizungsanlage ist als Zentralheizung ausgelegt. Elektrik, Wände, Bäder und Fenster stammen aus dem Baujahr 1969 und bieten Potenzial zur individuellen Anpassung. Das Haus verfügt über drei Außenbereiche in Form von Balkonen und Terrassen. Eine überdachte Terrasse sowie ein kalter Wintergarten in Südausrichtung verlängern die Wohnfläche ins Freie und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung im Freien. Der praktisch angelegte Garten umfasst einen kleinen Gartenschuppen und wird durch einen Brunnen zur Gartenbewässerung bereichert, was eine einfache Pflege ermöglicht. Zum Anwesen gehören außerdem zwei massive Garagen, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzliche Lagerfläche bieten. Diese sind ideal für die sichere Unterbringung von Autos oder anderweitigem Besitz. Die Lage in einer Sackgasse trägt zur Verkehrsberuhigung bei, was besonders für Familien mit Kindern von Vorteil ist. Die unmittelbare Nähe zum Wald lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein, während trotzdem alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in der Nähe erreichbar sind.

Property ID: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

Details of amenities

Unterkellertes Einfamilienhaus
Elektrik, Wände, Bäder und Fenster aus Baujahr 1969
Große Wohnküche
2 massive Garagen
Brunnen zur Gartenbewässerung
Kleiner Gartenschuppen
Kalter Wintergarten in Südausrichtung
Überdachte Terrasse
Großes Grundstück
Waldrandlage
Stichstraße
Ruhig gelegen

Property ID: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

All about the location

Samtgemeinde Flotwedel

Property ID: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 301.46 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. 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.

Property ID: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12 The
E-Mail: celle@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com