

Winsen (Aller)

# \*\*Alles auf einer Ebene! Gepflegter Haacke-Haus Bungalow mit Garage & Garten in ruhiger Lage\*\*

CODE DU BIEN: 25217011



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

PRIX D'ACHAT: 330.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 107 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 700 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25217011
Surface habitable	ca. 107 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1996

Prix d'achat	330.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	117.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.03.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

## La propriété





CODE DU BIEN: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

## La propriété



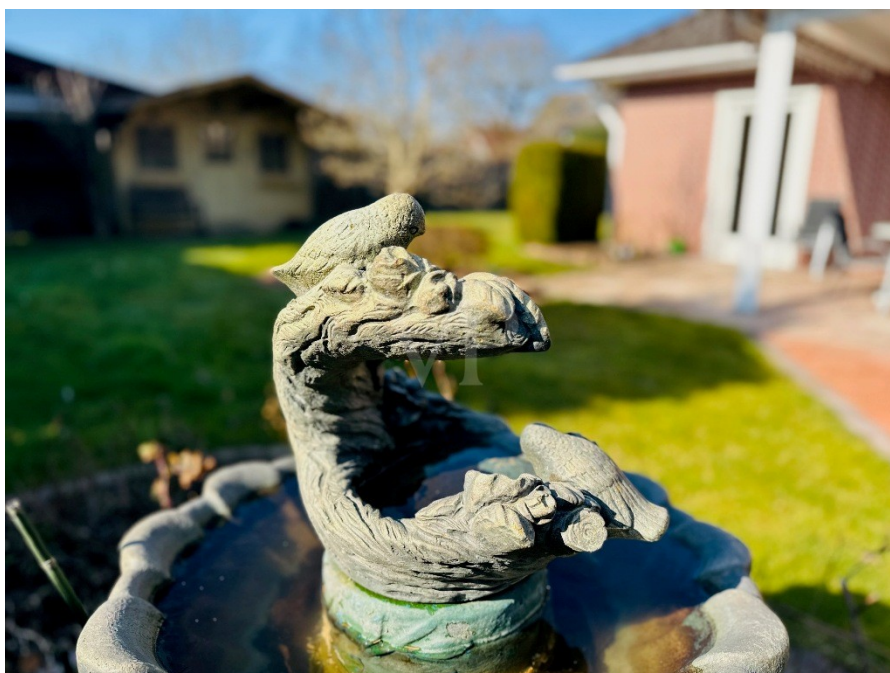
CODE DU BIEN: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

## La propriété



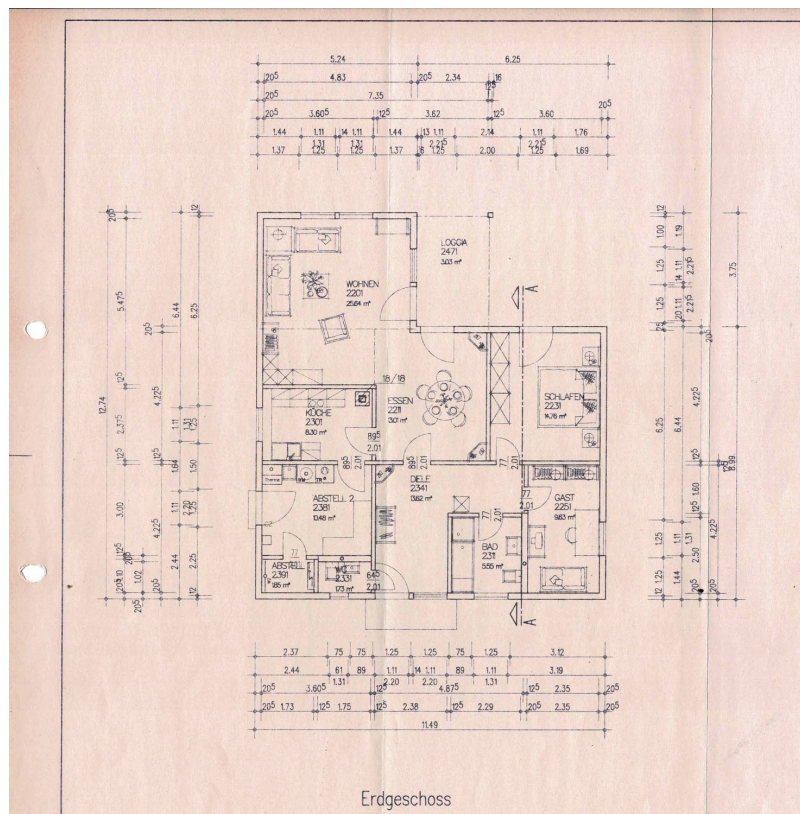
CODE DU BIEN: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

# Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)**

## Une première impression

Tolle Gelegenheit! Zum Verkauf steht dieser gepflegte, & teil-modernisierte Haacke-Haus Bungalow (Baujahr 1996) in ruhiger Lage von Winsen/Aller! Auf insgesamt 107m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 700m<sup>2</sup> Grundstück stehen Ihnen folgende Räume/Zimmer auf einer Ebene zur Verfügung: + Flur + Gäste-WC + 2 Schlafzimmer + großer, gemütlicher Wohn- und Essbereich mit Kamin + Küche mit neuer, moderne Einbauküche (abgeschlossener Raum) + Badezimmer mit Dusche & Wanne mit neuem Wachtisch & neuem WC bei Einzug + Hauswirtschaftsraum + Abstellraum + Terrasse + Gartenhaus Das Gas-Brennwert System ECO Compact VSC von Vaillant ist im Jahr 2023 eingebaut worden. Der 90 l Wasserspeicher ist integriert und arbeitet energiesparend mit einem Schichtladesystem., zudem sorgt der Kaminofen Marke "SkanTherm-ATOR" im Wohnbereich für eine angenehme Wärme. Zu den weiteren Modernisierungen zählen der Einbau einer neuen, hochwertigen Einbauküche mit NEFF-Geräten, sowie ein neuer Design-Boden (Vinyl), Die Bewässerungsanlage ist im Jahr 2024 komplett saniert worden und wurde mit einem neuen Rain-Bird Steuercomputer ESP ausgestattet. Zu den weiteren Ausstattungspunkten zählen u.a. das Vollbad mit Dusche & Wanne, (hier werden aktuell noch ein neues WC, neue Badewanne sowie ein neuer Waschtisch eingebaut) sowie Gäste-WC. Der gepflegte und großzügige Garten sowie die gemütliche Terrasse werden Ihnen gefallen, hier bietet sich die Möglichkeit, wunderbar vom Alltag abzuschalten und die Seele baumeln zu lassen. Ein Gartenhaus mit genügend Stauraum für Gartenutensilien sowie die Garage zählen ebenfalls zur Ausstattung. Die gemütliche Terrasse ist mit einer Markise ausgestattet, die Fenster innen mit Rollläden. Zudem beinhaltet die Ausstattung auch einen Mähroboter, um Ihnen die Gartenarbeit etwas zu erleichtern. Eine gut durchdachte Raumaufteilung & Ausstattung sowie die ruhige Lage sind besonders zu erwähnen, hier wird durch eine gute Ausstattung sowie eine gepflegte optische Erscheinung überzeugt! Wir freuen uns auf Ihre Anfragen und stehe Ihnen gerne für eine Besichtigung zur Verfügung!



CODE DU BIEN: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

## Détails des commodités

- + neue, hochwertige Einbauküche mit NEFF-Geräten
- + Abstellraum
- + Kaminofen der Marke "SkanTherm-ATOR"
- + Garten
- + Garage
- + neuer Design-Vinylboden
- + Gäste WC
- + Hauswirtschaftsraum
- + Fenster-Rollläden
- + Terrasse mit Sonnenmarkise
- + Gartenhaus
- + Mähroboter
- + neue Gas-Brennwertheizung Einbau 2022
- + Dachboden als Abstellmöglichkeit

**CODE DU BIEN: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)**

## Tout sur l'emplacement

Willkommen in Winsen/Aller Der Heideort Winsen/Aller liegt mitten im Herzen der Lüneburger Heide am Ufer der Aller. Mit ca. 13.000 Einwohnern und einem umfangreichen Freizeitangebot gewinnt die ca. 12 km in nordwestlicher Richtung von Celle entfernte Gemeinde an Attraktivität. Besonders bekannt ist der Freizeitpark Hüttensee, wie auch die Meißendorfer Teiche mit ihrem Natur- und Vogelschutzgebiet, welches gemeinsam mit dem Bannetzer Moor die größte Wasserlandschaft der Lüneburger Heide bildet. Der Aller-Radweg lädt zu ausgiebigen Radtouren und Wanderungen ein. Mit Ihrem PKW erreichen Sie die Autobahn A7, Hamburg-Hannover, innerhalb von 17 km. Auch die gute Infrastruktur mit gewerblicher Wirtschaft und Fremdenverkehr machen Winsen an der Aller so beliebt. Für Groß und Klein bietet sie ausreichend Kindergartenplätze, Grundschulplätze und eine neu gegründete Oberschule. Aufgeteilt ist die Einheitsgemeinde in 8 Ortsteile dazu gehören Südwinsen, Meißendorf, Bannetze, Thören, Wolthausen, Stedden, Walle und Wittbeck. Winsen bietet eine große Auswahl an Sportarten. Weiterhin führt sie seit 2014 einen Sportentwicklungsprozess. Beliebte Sportarten in Winsen sind Fußball, Mountainbiken, Kampfsport, Kanu fahren, Skaten, Tanzen, Yoga etc. Unter anderen finden Sie auch 2 Fitnessstudios und ein Freibad vor. In Winsen befinden sich, aufgrund des Wiesen Terrains, große Grün- und Waldflächen. Aufgrund des schnellen Wachstums bietet Winsen eine breite Auswahl an freien Arbeitsplätzen.

CODE DU BIEN: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 117.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 25217011 - 29308 Winsen (Aller)

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)