

Bomlitz

# Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung: Energieeffizient und viel Potential!

????????? ??????????: 24205069



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

???? ??????: 458.000 EUR • ??????????: ca. 278 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ????: 1.006 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24205069 - 29699 Bomlitz

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24205069 - 29699 Bomlitz

?? ??? ??????

???????? ??????????	24205069	????? ???????	458.000 EUR
????????????	ca. 278 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	????????????? ??????	??????????????	????????????????
?????????	8	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ???????????	5	?????????	???????
???????????	2	??????????????	??????????????
????? ??????????????	1996	????????????????????	ca. 43 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ????????	???????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24205069 - 29699 Bomlitz

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	66.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	22.10.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	B
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1996



???????? ??????????: 24205069 - 29699 Bomlitz

?? ?????????





???????? ?????: 24205069 - 29699 Bomlitz

?? ????????





???????? ??????????: 24205069 - 29699 Bomlitz

?? ?????????





???????? ??????????: 24205069 - 29699 Bomlitz

?? ?????????





???????? ??????????: 24205069 - 29699 Bomlitz

?? ?????????



???????? ??????????: 24205069 - 29699 Bomlitz

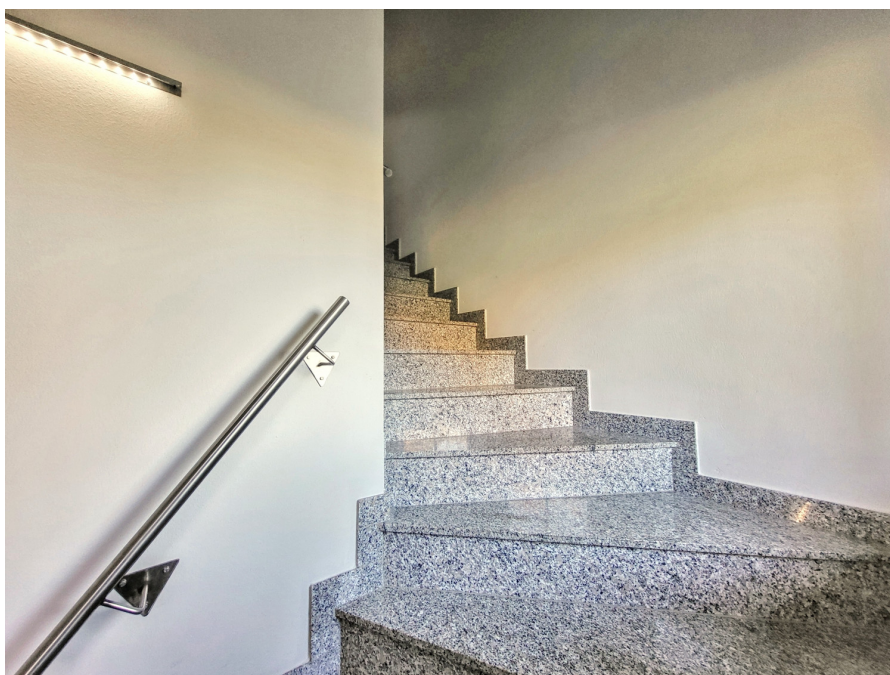
?? ?????????





???????? ??????????: 24205069 - 29699 Bomlitz

?? ?????????



???????? ??????????: 24205069 - 29699 Bomlitz

?? ?????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

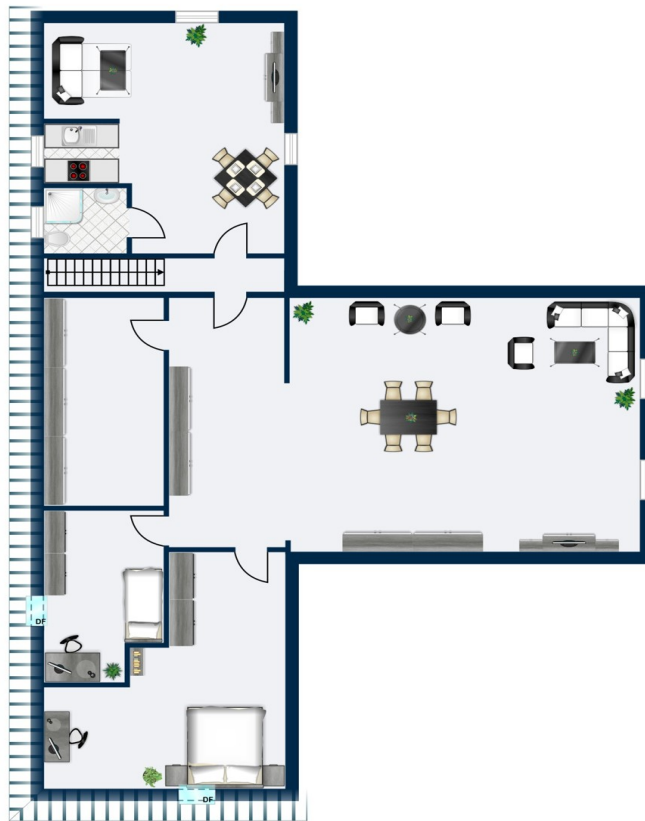
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



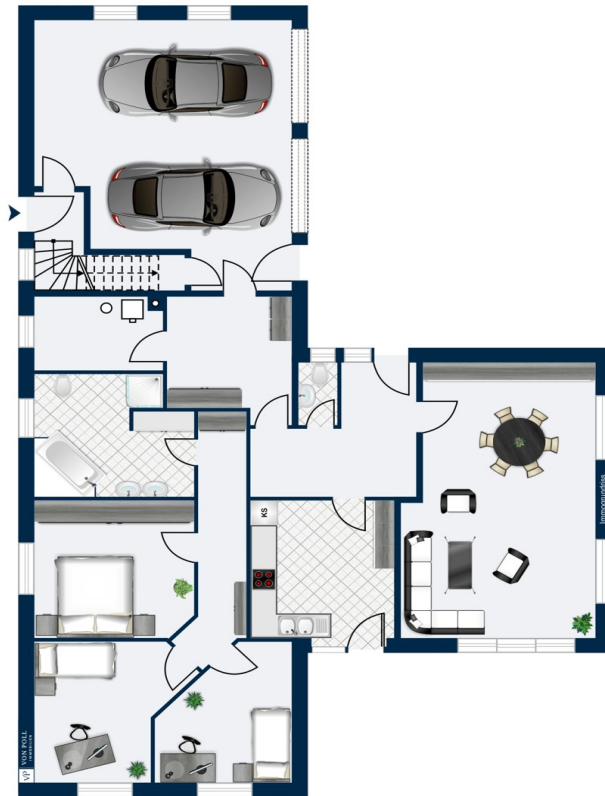


??????? ???????: 24205069 - 29699 Bomlitz

??????



Obergeschoss



Erdgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.



??????? ???????: 24205069 - 29699 Bomlitz

??? ?????? ???????????

Das charmante Einfamilienhaus mit einer kleinen vermieteten Einliegerwohnung bietet viel Potential für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Energieeffizienzklasse B punktet das Haus zudem in puncto Nachhaltigkeit und Kostenersparnis. Das Erdgeschoss verfügt über eine gut durchdachte Raumaufteilung. Hier befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich. Die Küche lädt zum Kochen und Verweilen ein und bietet einen direkten Zugang zur Terrasse und Garten. Ein weiterer Flur führt zu den drei Privaträumen und das großzügige Vollbad. Des Weiteren gibt es ein Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum mit Durchgang zur großen Doppelgarage. Im Dachgeschoss des Hauses befinden sich mehrere Räume und die Einliegerwohnung. Die Einliegerwohnung besteht aus einem Wohn- und Schlafbereich mit offener Küche, sowie einem Badezimmer. Durch die Vermietung der Einliegerwohnung lässt sich ein attraktiver Nebenverdienst erzielen. Das Haus punktet zudem durch seine gute Lage in einer ruhigen Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung viel Potential für Familien oder Investoren, die auf der Suche nach einer Immobilie mit guter Raumaufteilung und Energieeffizienz sind.

???????? ??????????: 24205069 - 29699 Bomlitz

????????????????? ??? ???? ?????

Außenwände:

- 11,5cm Verblender
- 4,0cm Luftschicht
- 10,0cm Isolierung
- 17,5cm Innenschale aus KSI

Innenwände:

- 17,5cm und 11,5cm KSI

Erdgeschossdecke:

- Stahlbeton

Treppe:

- Stahlbeton

??????? ????????: 24205069 - 29699 Bomlitz

??? ??? ??? ????????????

Diese Immobilie liegt in dem kleinen Ortsteil Benefeld, in der südwestlichen Lüneburger Heide. Der Ort gehört zur Stadt Walsrode, die mit ca. 30.000 Einwohnern die größte Stadt im Heidekreis ist. Walsrode hat durch seine touristische Attraktion überregionale Bekanntheit erlangt. In Benefeld gibt es eine Freie Waldorfschule, eine Grundschule und eine integrative Kindertagesstätte, sowie einen integrativen Bewegungskindergarten. Die weiterführenden Schulen sind im nahegelegenen Walsrode. In Benefeld selbst sind Einkaufsmöglichkeiten und eine Apotheke fußläufig zu erreichen. Die unmittelbarer Nähe zur Walsroder Innenstadt mit sämtliche Schulformen und diversen zusätzlichen Einkaufsmöglichkeiten sowie Sport- und Freizeitangebote sind nur wenige Autominuten entfernt. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte in ausreichender Zahl sichergestellt. Auch das Freizeitangebot ist vielseitig und die Sportvereine laden zum aktiven Vereinsleben ein. Der Weltvogelpark Walsrode ist nur wenige Autominuten entfernt. Durch die gute Anbindung im Städtedreieck Hamburg-Bremen-Hannover sind die Metropolen in ca. 45-60 Minuten erreichbar. Die Auffahrt zur A27 verläuft ca. 9 km südwestlich, die A7 ist ca. 8 km südöstlich entfernt.



??????? ????????: 24205069 - 29699 Bomlitz

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 66.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 24205069 - 29699 Bomlitz

????????????????????????????????????????

??? ?????????????????????????????????????????, ????????????????????? ?? ??? ???????????????????????????????????????????:

Sylvia Schmidt

---

Am Markt 6 ????????? Heath  
E-Mail: heidekreis@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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