

Wienhausen – Wienhausen

## Gute Lage in Wienhausen.

????????? ??????????: 23217066



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

???? ??????: 250.000 EUR • ??????????: ca. 131 m<sup>2</sup> • ??????????: 5 • ?????? ????: 1.180 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

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

???????? ??????????: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	23217066	????? ???????	250.000 EUR
????????????	ca. 131 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	5	????? ??????????????	2013
???????????????? ???	4	?????????	????????
????????????		????????????????	
????????????	2	????????????????????	ca. 83 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1969	??????	
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????	????????	?????????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

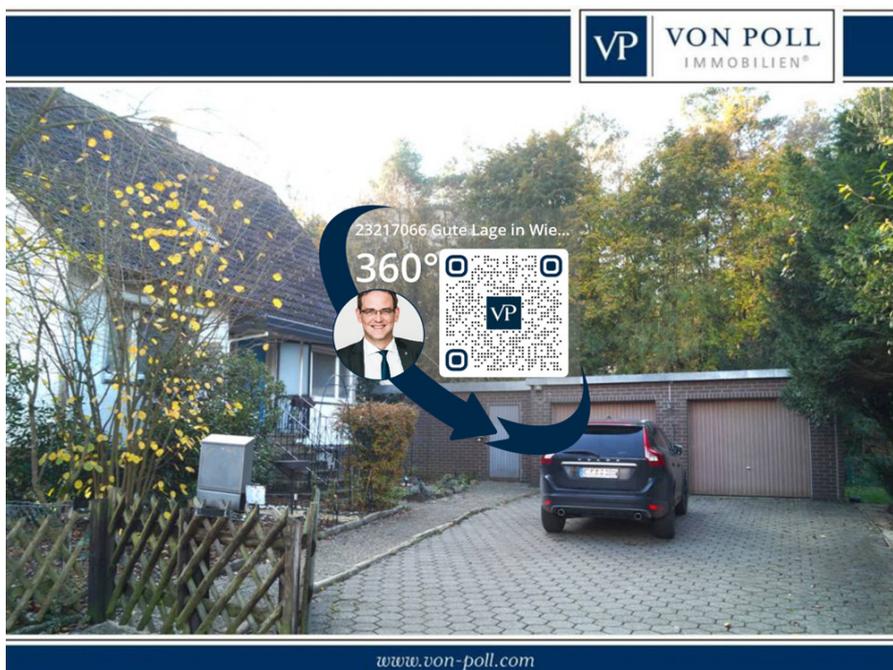
???????? ??????????: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	301.46 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.11.1933	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	?????		

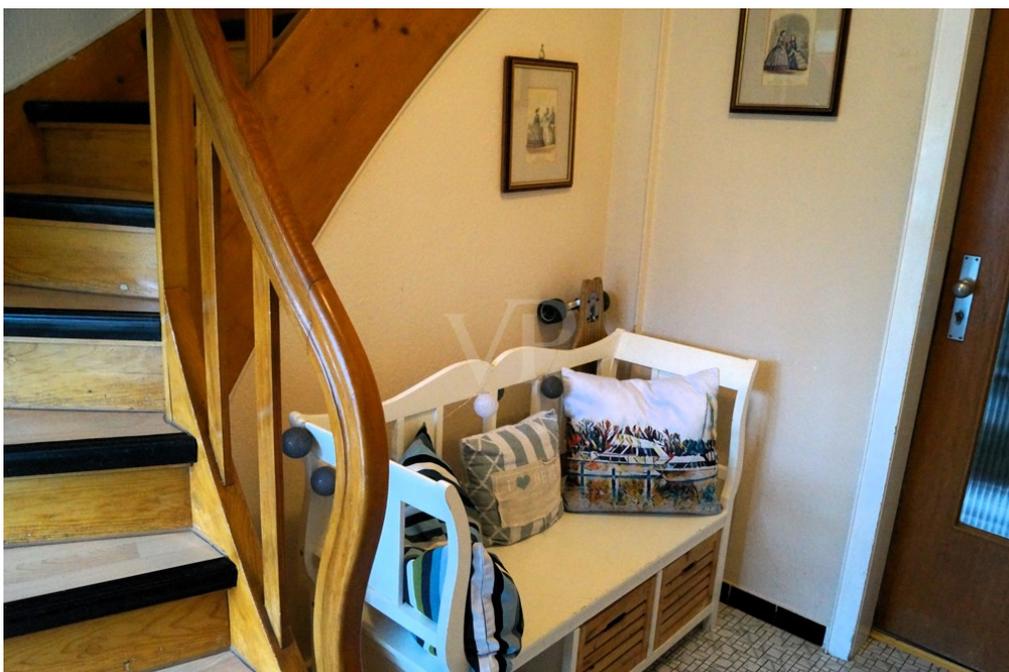
???????? ??????????: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

?? ?????????



???????? ?????????: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

?? ?????????



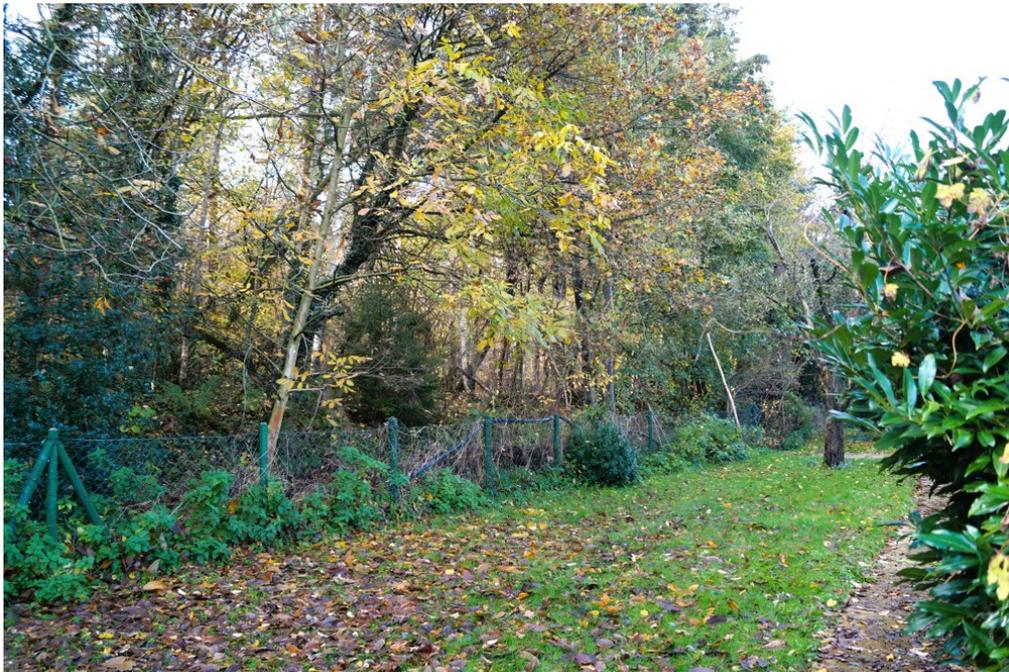
???????? ??????????: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

?? ?????????



??????? ???????: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

?? ????????



???????? ??????????: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

?? ?????????



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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

?? ?????????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



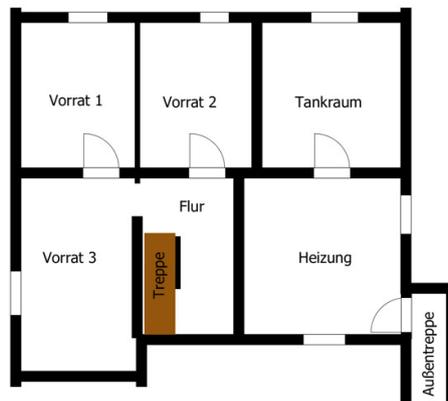
23217066 Gute Lage in Wie...  
360°  
VP

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

??????? ???????: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

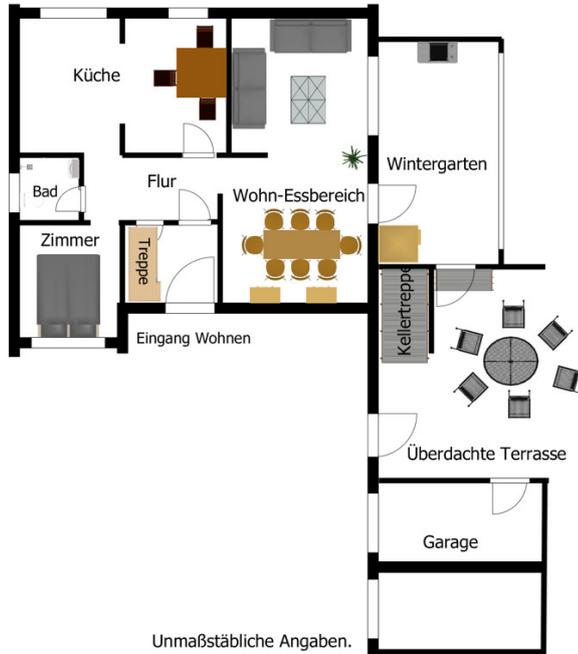
??????

### Keller

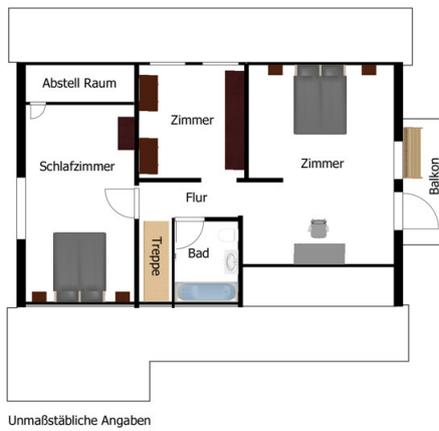


Unmaßstäbliche Angaben.

Erdgeschoss



Dachgeschoss



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

???????? ??????????: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

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

Leben wo andere Urlaub machen. Dieses im Jahre 1969 erstellte massive Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde als Einfamilienhaus umgebaut und genutzt. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein Flur mit Aufgang in das Obergeschoss, eine große Wohnküche, ein Kinder-Gäste-Arbeitszimmer, ein Duschbad und ein großer Wohn-Essbereich mit Ausgang in den kalten Wintergarten. Von dort aus gelangt man auf die überdachte Terrasse. Über die Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss, dies beinhaltet ein großes Zimmer mit Seegrasteppich, ein kleines Zimmer und ein Großes Zimmer mit Stäbchenparkett und Balkon. Ein Bad mit Badewanne rundet das Obergeschoss ab. Die Wäsche können Sie im Keller waschen und ihr Vorräte und Dekorationsartikel finden dort auch noch Platz. Ihre Fahrzeuge können Sie in den zwei Garagen unterbringen oder auch davor. Der große Garten lädt zum Verweilen ein. Ein große Überdachung für einen Pool wird als Loungebereich genutzt, hier könnte ein Pool untergebracht werden oder Sie nutzen es Gewächshaus.

??????? ????????: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

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

Unterkellertes Einfamilienhaus  
Große Wohnküche  
2 massive Garagen  
Große Poolüberdachung - zurzeit als Lounge genutzt  
Brunnen zur Gartenbewässerung  
Kleiner Gartenschuppen  
Kalter Wintergarten in Südausrichtung  
Überdachte Terrasse  
Terrasse  
Großes Grundstück  
Waldrandlage  
Stichstraße  
Ruhig gelegen

??????? ???????: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

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

Die Klostergemeinde Wienhausen (ca. 4107 Einwohner) liegt südöstlich von Celle an der Aller. Wienhausen ist Verwaltungssitz der Samtgemeinde Flotwedel. Dazu zählen die Ortschaften Bockelskamp mit Flackenhorst, Offensen mit Schwachhausen, Oppershausen und Nordburg. Für Familien mit Kindern hat Wienhausen gut gesorgt. Es gibt Spielplätze, Kindergärten und auch eine Grundschule. Die weiterführenden Schulen befinden sich in Eicklingen und Lachendorf, die mit dem Schulbus oder Fahrrad gut zu erreichen sind. Genügend Einkaufsmöglichkeiten hat Wienhausen selbstverständlich auch vorzuweisen, wie z. B. Supermärkte, Bäcker, Fleischer, Blumen- und einen Schreibwarenladen. Sehr beliebt ist auch das Einkaufen, regionaler Produkte, in einem gut erreichbaren Hofladen. Für die kleinen Wehwechen gibt es verschiedenen Ärzte und eine Apotheke. Auch Naturliebhaber kommen, rund um Wienhausen, ganz auf ihre Kosten. Das Landschaftsbild ist geprägt von weiten Wiesen und Feldern, dichten Wäldern und den saftig grünen Uferlandschaften der Aller. Die nähere Umgebung ist ein Eldorado für Spaziergänger und Radwanderer. Außer dem historischen Dorfkern hat Wienhausen auch noch andere Sehenswürdigkeiten zu bieten, darunter wohl das bekannteste der 6 Heideklöster. Die Gastronomie kommt hier auch nicht zu kurz. Kulinarisch kann man sich z. B. in urigen Gasthäusern, Weinstuben, eine Eisdiele und dem Kloster-Kaffee, verwöhnen lassen.

???????? ??????????: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.11.1933.  
Endenergiebedarf beträgt 301.46 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

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

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

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)