

Emmendorf

Hochwertiger Bungalow in bevorzugter Lage am Elbe-Seitenkanal

????????? ??????????: 24238228



www.von-poll.com

???? ??????: 559.000 EUR • ??????????: ca. 190 m² • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.975 m²

???????? ??????????: 24238228 - 29579 Emmendorf

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

???????? ??????????: 24238228 - 29579 Emmendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24238228	????? ???????	559.000 EUR
????????????	ca. 190 m ²	??????	????????????
?????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
????????	6	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	3	????????	???????? ????????
????????	2	????????????	????????????
????? ?????????????	2016	????????????	????????, WC ????????????, ??????, ?????, ???????????????? ????????
?????? ?????????????	2 x ?????????? ??? ????????????		

???????? ??????????: 24238228 - 29579 Emmendorf

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	61.73 kWh/m ² a
???????????????	20.04.2026	?????????????	
???????????????????		?????????????	B
????????? ???		?????????????????	
????? ??????????????	???????	????? ??????????????	2016
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ?????????: 24238228 - 29579 Emmendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24238228 - 29579 Emmendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24238228 - 29579 Emmendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24238228 - 29579 Emmendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24238228 - 29579 Emmendorf

?? ?????????



???????? ?????????: 24238228 - 29579 Emmendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24238228 - 29579 Emmendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24238228 - 29579 Emmendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24238228 - 29579 Emmendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24238228 - 29579 Emmendorf

?? ?????????



???????? ?????????: 24238228 - 29579 Emmendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24238228 - 29579 Emmendorf

?? ?????????



???????? ?????????: 24238228 - 29579 Emmendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24238228 - 29579 Emmendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24238228 - 29579 Emmendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24238228 - 29579 Emmendorf

?? ?????????



???????? ?????????: 24238228 - 29579 Emmendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24238228 - 29579 Emmendorf

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

Zum Verkauf steht ein hochwertiger Bungalow aus dem Jahr 2016, der durch seine großzügige Bauweise und moderne Ausstattung überzeugt. Die Wohnfläche von ca. 190 m² bietet ausreichend Platz für eine Familie und schließt insgesamt sechs Zimmer ein. Der Bungalow befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1975 m², das viel Raum für Gartenaktivitäten und Freizeitgestaltung bietet. Die Immobilie beeindruckt durch eine langlebige Bauweise und die Verwendung hochwertiger Materialien. Alle Zimmer sind großzügig geschnitten und lichtdurchflutet, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Die Dreifachverglasung der Fenster trägt zur hervorragenden Energieeffizienz und einem niedrigen Geräuschpegel bei. Elektrische Rollläden und Bewegungssensoren für LED-Beleuchtung bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Für wohlige Wärme sorgt eine Fußbodenheizung, die eine gleichmäßige Temperaturverteilung im gesamten Wohnbereich gewährleistet. Zusätzlich reduziert eine installierte Solaranlage die Energiekosten und fördert die Nachhaltigkeit des Hauses. Der Bungalow verfügt über drei geräumige Schlafzimmer und zwei moderne Badezimmer. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum für Hobby, Arbeit oder Gästeunterbringung. Ein integriertes Lautsprechersystem in den Badezimmern sorgt für ein angenehmes Klangerlebnis. Der vorhandene Glasfaseranschluss ermöglicht in den beiden Arbeitszimmern ein effizientes und komfortables Arbeiten von zu Hause aus. Die hochwertige Einbauküche sowie der großzügige Wohnbereich sind offen gestaltet und gehen fließend ineinander über, wodurch eine harmonische Verbindung zwischen den beiden Räumlichkeiten entsteht. Zusätzlich trägt ein Kamin mit Warmwasserunterstützung zu einem behaglichen Wohngefühl bei. Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf die großzügige Terrasse, die zum Verweilen einlädt und ideal für gesellige Abende und Entspannung im Freien genutzt werden kann. Die pflegeleichte Gartengestaltung ermöglicht es den zukünftigen Eigentümern, die Natur zu genießen, ohne viel Zeit in die Pflege investieren zu müssen. Durch die installierte WLAN-Antenne im Garten ist eine stabile Internetverbindung auf dem gesamten Grundstück gewährleistet, was besonders für die digitale Kommunikation von Vorteil ist. Für Fahrzeuge steht ein Doppelcarport zur Verfügung, das direkt an das Haus grenzt. Der nahe gelegene Elbe Seitenkanal, nur etwa 60 Meter entfernt, bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge, Fahrradtouren und weitere sportliche Aktivitäten. Insgesamt bietet dieser Bungalow eine gehobene Ausstattung und moderne Technik, kombiniert mit einer großzügigen und funktionellen Raumaufteilung. Die ruhige Lage des Hauses und die Nähe zur Natur machen es zu einem attraktiven Angebot für Familien und Paare, die Wert auf Qualität und Komfort legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich ein genaueres Bild von dieser hervorragenden

Immobilie zu machen.

??????? ????????: 24238228 - 29579 Emmendorf

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

Emmendorf liegt etwa 5 Kilometer nordöstlich der Stadt Uelzen und ist von einer ländlichen Umgebung geprägt. Die Gemeinde ist umgeben von Wäldern, Wiesen und landwirtschaftlich genutzten Flächen, was ihr eine ruhige und naturnahe Atmosphäre verleiht. Die Anbindung an das Straßennetz erfolgt über die Bundesstraße B4, die in der Nähe verläuft und eine Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden bietet. Der nächste größere Ort ist Uelzen, der mit Pkw und öffentlichem Verkehr gut erreichbar ist. Auch die Nähe zum Kurort Bad Bevensen ist mit einer Entfernung von 7,5 Kilometern gegeben. Bad Bevensen selbst ist ein beliebtes Ziel für Touristen, die die heilenden Thermalquellen und die schöne Landschaft genießen möchten. Die Stadt bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Rad- und Wanderwege, sowie kulturelle Veranstaltungen. Für Familien ist hervorzuheben, dass es in Emmendorf einen Kindergarten gibt, der ca. 350 m von der Immobilie entfernt ist. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in Uelzen oder Bad Bevensen. Die Lage von Emmendorf ist ideal für Menschen, die die Ruhe des Landlebens schätzen und dennoch die Annehmlichkeiten einer nahe gelegenen Stadt bevorzugen.

??????? ????????: 24238228 - 29579 Emmendorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.4.2026. Endenergiebedarf beträgt 61.73 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. 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.

???????? ??????????: 24238228 - 29579 Emmendorf

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

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

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

Veerßer Straße 26 Uelzen
E-Mail: uelzen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com