

Bomlitz

# Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung: Energieeffizient und viel Potential!

CODICE OGGETTO: 24205069



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

PREZZO D'ACQUISTO: 458.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 278 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.006 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24205069 - 29699 Bomlitz

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24205069 - 29699 Bomlitz**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24205069	Prezzo d'acquisto	458.000 EUR
Superficie netta	ca. 278 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a falde spezzate	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	5	Superficie lorda	ca. 43 m <sup>2</sup>
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile
Anno di costruzione	1996		
Garage/Posto auto	2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24205069 - 29699 Bomlitz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	66.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.10.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

CODICE OGGETTO: 24205069 - 29699 Bomlitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24205069 - 29699 Bomlitz

## La proprietà



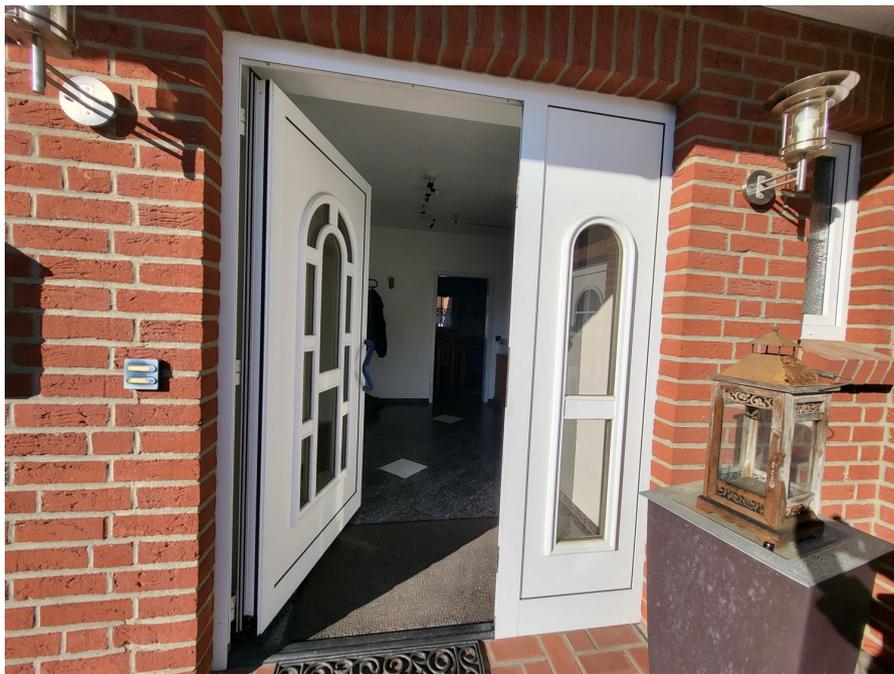
CODICE OGGETTO: 24205069 - 29699 Bomlitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24205069 - 29699 Bomlitz

## La proprietà



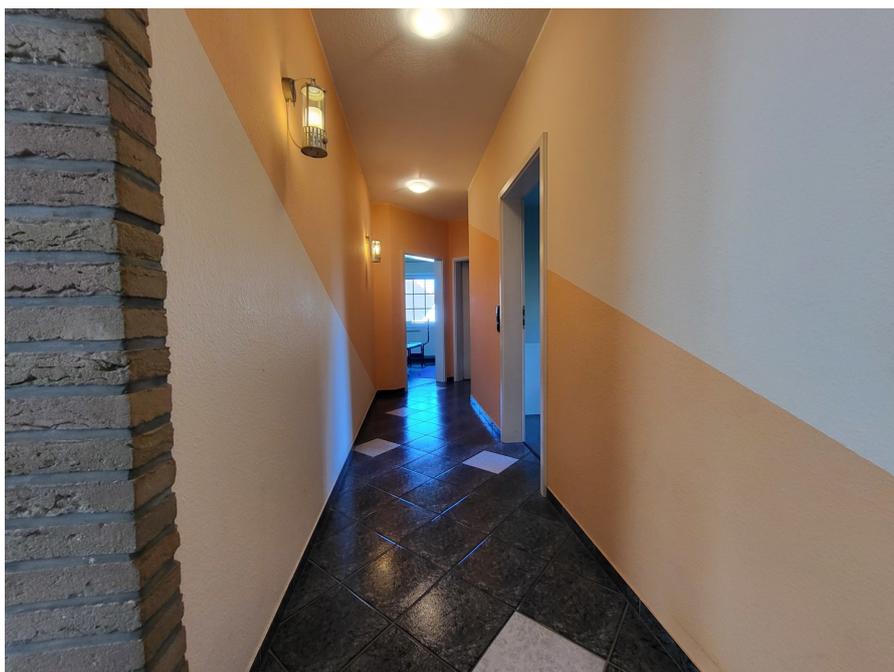
CODICE OGGETTO: 24205069 - 29699 Bomlitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24205069 - 29699 Bomlitz

## La proprietà



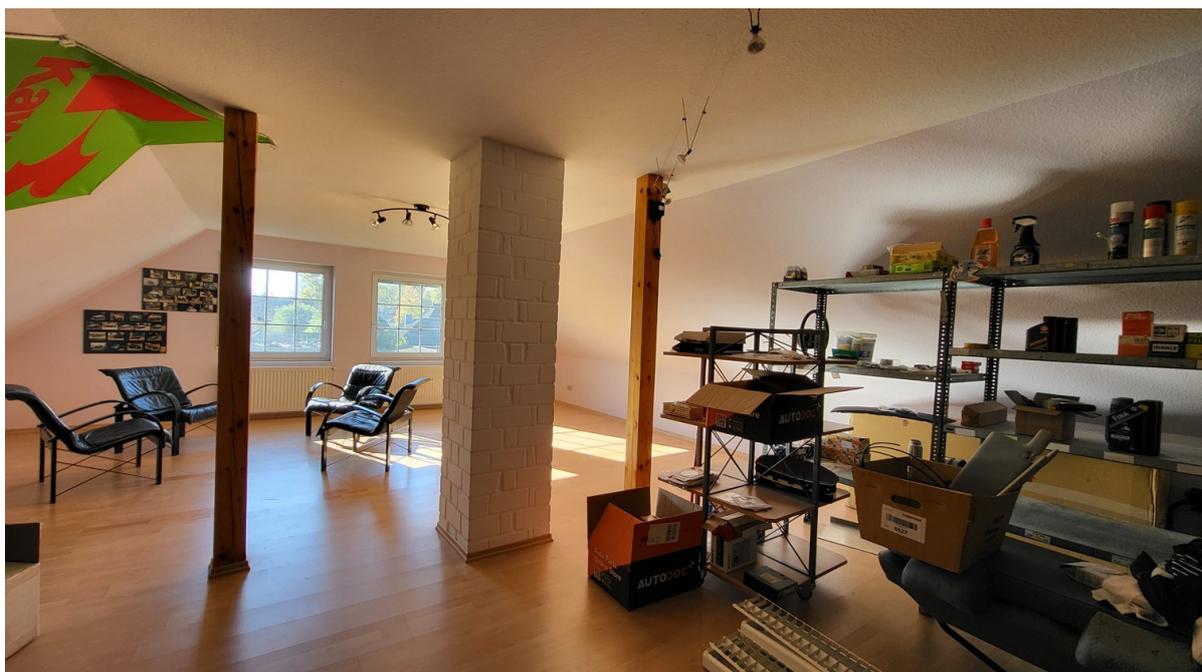
CODICE OGGETTO: 24205069 - 29699 Bomlitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24205069 - 29699 Bomlitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24205069 - 29699 Bomlitz

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

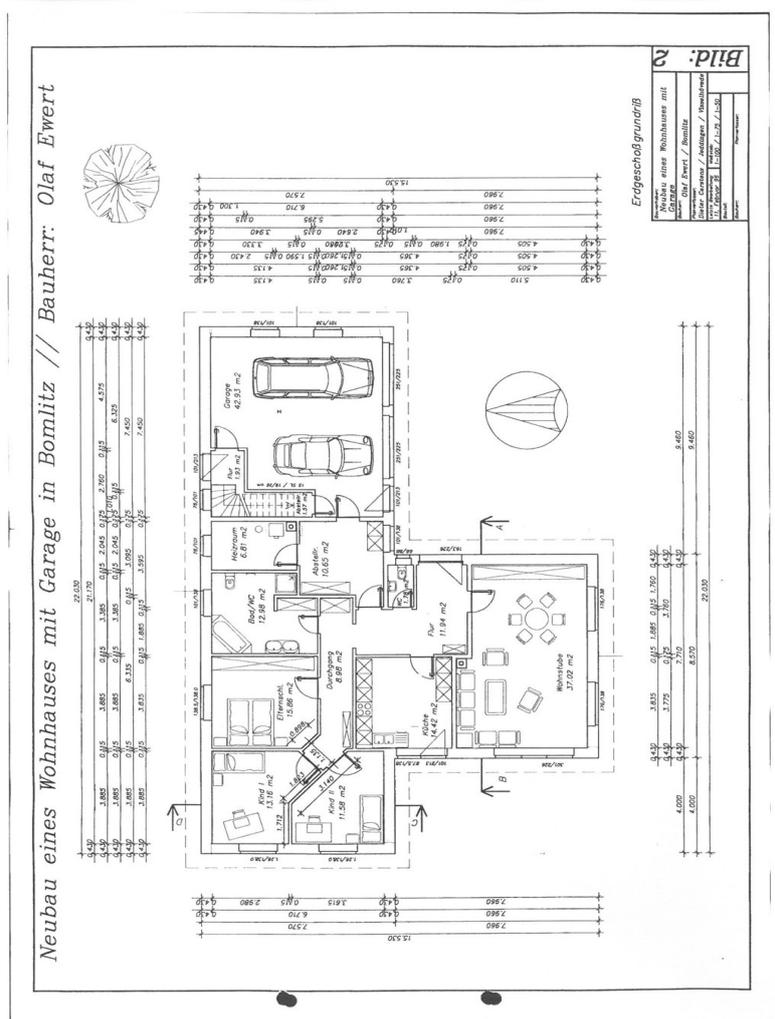


Finanzierung  
berechnen



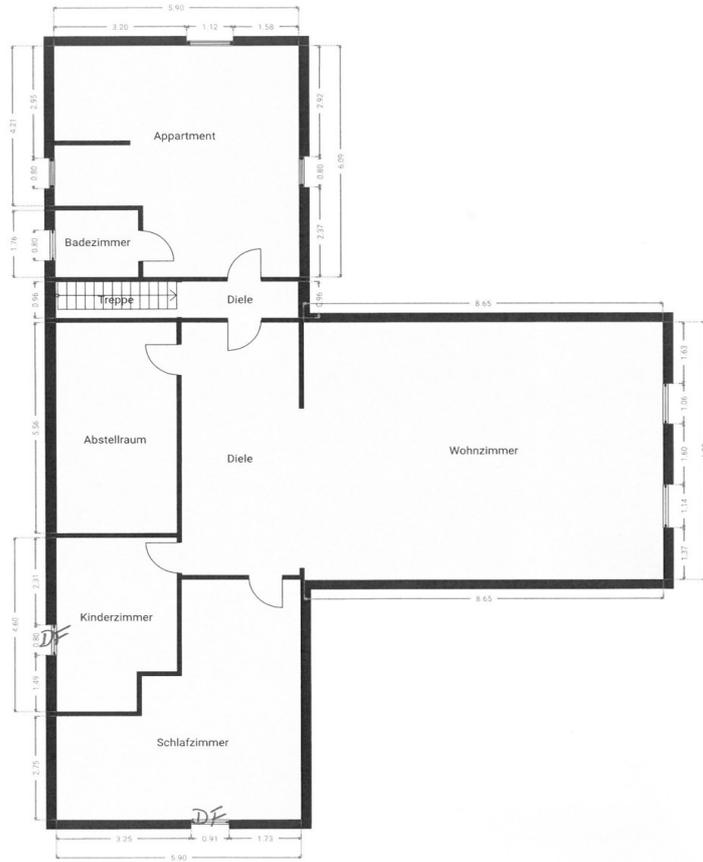
CODICE OGGETTO: 24205069 - 29699 Bomlitz

# Planimetrie



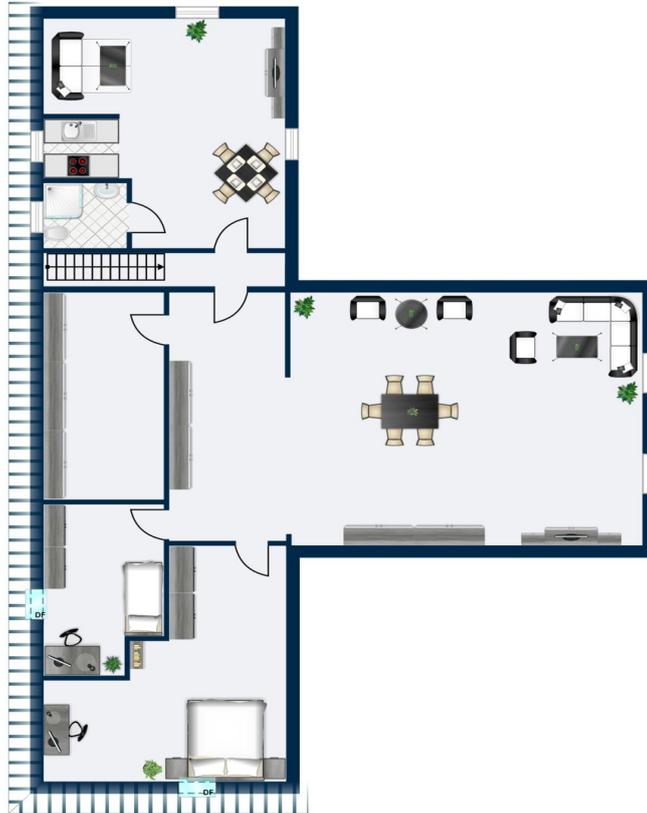
▼ Dach

RAUME: 9

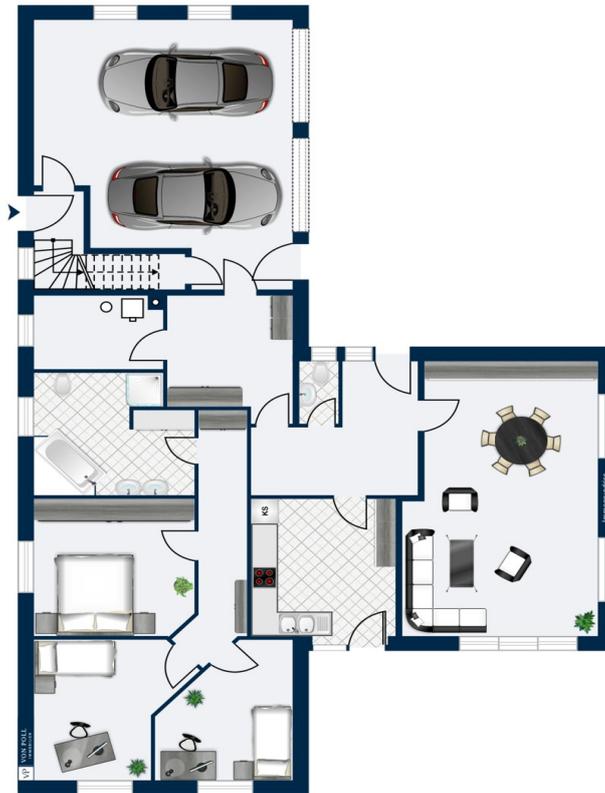


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen

0 1 2 3 4m  
1:89  
Page 1/6



Obergeschoss



Erdgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24205069 - 29699 Bomlitz**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24205069 - 29699 Bomlitz**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24205069 - 29699 Bomlitz**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24205069 - 29699 Bomlitz**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24205069 - 29699 Bomlitz**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sylvia Schmidt

---

Am Markt 6 Heidekreis  
E-Mail: [heidekreis@von-poll.com](mailto:heidekreis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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