Hemslingen

Gemütliches Haus mit einmaligem Charme in begehrter Lage

Objektnummer: 24205017

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 349.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 103 m^2 • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 830 m^2

Objektnummer: 24205017 - 27386 Hemslingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24205017 - 27386 Hemslingen

Auf einen Blick

Objektnummer	24205017
Wohnfläche	ca. 103 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2003

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24205017 - 27386 Hemslingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	16.10.2024
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	119.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 24205017 - 27386 Hemslingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205017 - 27386 Hemslingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205017 - 27386 Hemslingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205017 - 27386 Hemslingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205017 - 27386 Hemslingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205017 - 27386 Hemslingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205017 - 27386 Hemslingen

Die Immobilie

VON POLL FINANCE

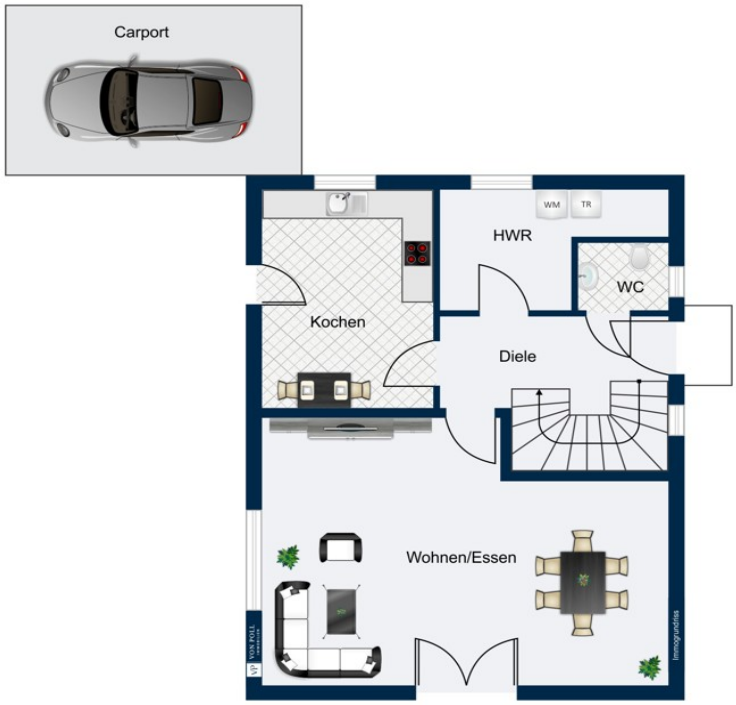
Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

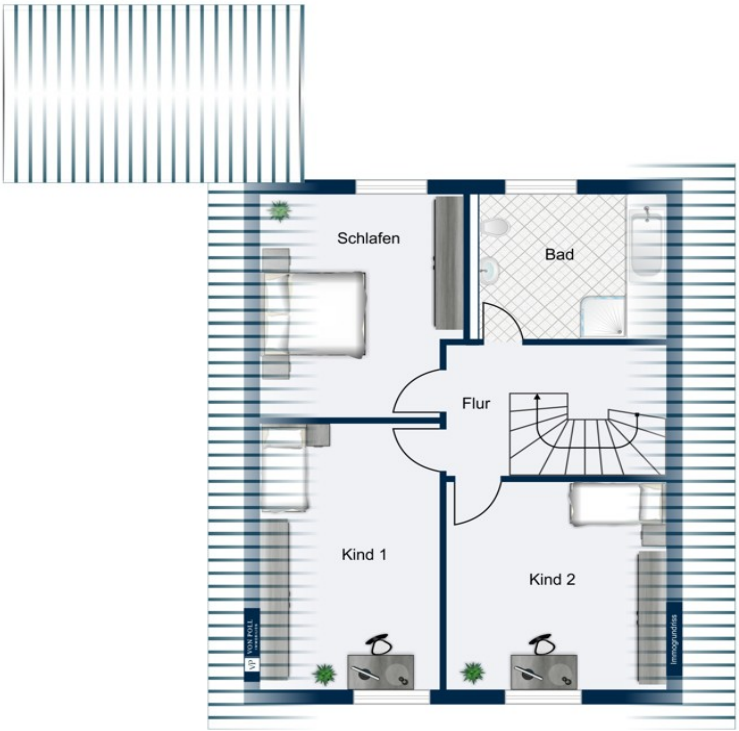
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Objektnummer: 24205017 - 27386 Hemslingen

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24205017 - 27386 Hemslingen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein geräumiges Einfamilienhaus ca. im Jahr 2003 erbaut. Das Haus befindet sich auf einem Grundstück von ca. 830 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 103 m². Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Zimmer sind großzügig geschnitten und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und ihre solide Bauweise. Die Außenwände sind mit Putz und Hintermauerwerk aus Porenbeton versehen, was für eine gute Wärmedämmung sorgt. Der Außenputz besteht aus Verblendmauerwerk, was dem Haus eine attraktive Optik verleiht. Die Decken im Haus sind aus Stahlbeton und das Dach ist als Krüppelwalmdachkonstruktion mit einer Dachneigung von 45 Grad ausgeführt. Das Dach ist mit hochwertigen Tondachsteinen gedeckt. Eine Hartholztreppe mit Geländer führt ins Obergeschoss des Hauses. Die Fußböden sind mit Laminat und Fliesen ausgestattet, was sowohl Komfort als auch eine pflegeleichte Reinigung gewährleistet. Das Haus verfügt zudem über eine Zentralheizung, die für eine angenehme Raumtemperatur sorgt. Ein Vertrag über Versorgung mit Nahwärme (Biogasanlage), ist bereits unterzeichnet und kann gern übernommen werden. Der Außenbereich des Hauses bietet einen großzügigen Garten, der viel Platz für Aktivitäten im Freien bietet. Eine Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen des Gartens ein. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Nähe vorhanden. Das Einfamilienhaus bietet eine ideale Wohnlösung für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die auf der Suche nach einem geräumigen und gut ausgestatteten Zuhause sind. Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bauweise, die hochwertige Ausstattung und die attraktive Lage. Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Termin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 24205017 - 27386 Hemslingen

Ausstattung und Details

Außenwände:
- Putz, Hintermauerwerk Porenbeton, Wärmedämmung, VMZ

Außenputz:
- Verblendmauerwerk

Decken:
- Stahlbetondecken

Dach:
- Krüppelwalmdachkonstruktion, 45 Grad Dachneigung
- Tondachsteine

Treppe:
- Hartholztreppe mit Geländer

Fußböden:
- Laminat und Fliesen

Objektnummer: 24205017 - 27386 Hemslingen

Alles zum Standort

Der rund 1.600 Einwohner zählende Ort Hemslingen ist eine Gemeinde im Landkreis Rotenburg (Wümme), Niedersachsen und liegt etwa 14 km südöstlich von Rotenburg (Wümme), 15 km von Scheeßel, sechs Kilometer östlich von Bothel und zehn Kilometer westlich, nahe der Heidestadt Schneverdingen, die hier das Tor zum Naturschutzpark Lüneburger Heide bildet. Von der nahegelegenen Stadt Rotenburg (ca. 14 km) haben Sie eine sehr gute Bahnverbindung zu den Städten Bremen und Hamburg. Mit dem Metronom erreichen Sie im ca. 30 Min. Takt, Bremen in ca. 22 Min. Fahrzeit und Hamburg in ca. 50 Min. Fahrzeit. Mit dem Auto ist eine gute Erreichbarkeit der Bundesstraßen und Autobahnen gegeben. Hemslingen liegt etwa mittig zwischen der A1 und der A7, so erreichen Sie über die B75 und die A1 die Stadt Bremen in ca. 50 Min., Hamburg über die A1 in ca. 60 Min. und Hannover über die B71 und die A7 in ca. 95 Min.. Verschiedene Buslinien ergänzen die Mobilität im gesamten ländlichen Bereich. Auch für die Kinderbetreuung und Ausbildung ist hier gutes Angebot. Eine Kita ist im Ort und in ca. 1,7 km Entfernung zu erreichen. Eine Grundschule befindet sich ebenfalls in Hemslingen (ca. 1,7 km), alle weiterführenden Schulen sind im Radius von 9 bis 15 km erreichbar. Darunter auch die In Scheeßel ansässige Privatschule "Eichenschule" (ca. 12 km), die Oberschule in Bothel (ca. 7,5 km) und das öffentl. Gymnasium in Rotenburg ca. 14 km). Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs bietet ein kleiner Edeka Markt im Ort. Ein Discounter (in Brockel) sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in Schneverdingen oder Rotenburg. Hier sind auch Apotheken und Ärzte ansässig. Das nächste Krankenhaus ist in Rotenburg "AGAPLESION Diakonieklinikum" (ca. 14 km) . Weitere Informationen zur Infrastruktur entnehmen Sie bitte auch der Website des Landkreises Rotenburg https://www.lk-row.de/portal/startseite.html und der Ortschaft Hemslingen (über den Link der Samtgemeinde Bothel) https://www.bothel.de/aktuelles.html

Objektnummer: 24205017 - 27386 Hemslingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2024. Endenergiebedarf beträgt 119.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24205017 - 27386 Hemslingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Schmidt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com