

Wienhausen – Wienhausen

Gute Lage in Wienhausen.

Objektnummer: 23217066



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.180 m²

Objektnummer: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

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

Objektnummer: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	23217066
Wohnfläche	ca. 131 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	250.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 83 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

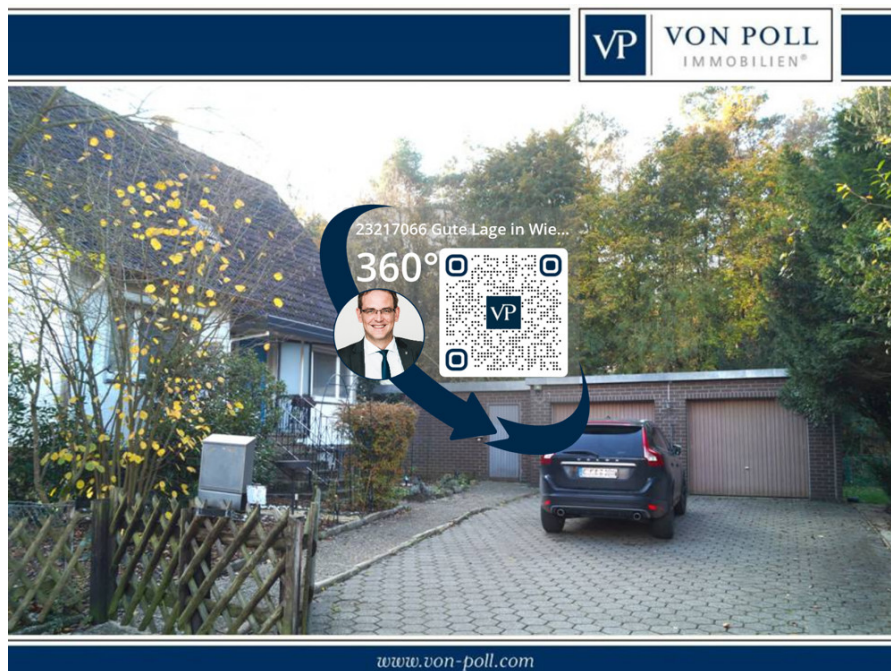
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	12.11.1933
Befuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	301.46 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

Die Immobilie



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



VON POLL
IMMOBILIEN

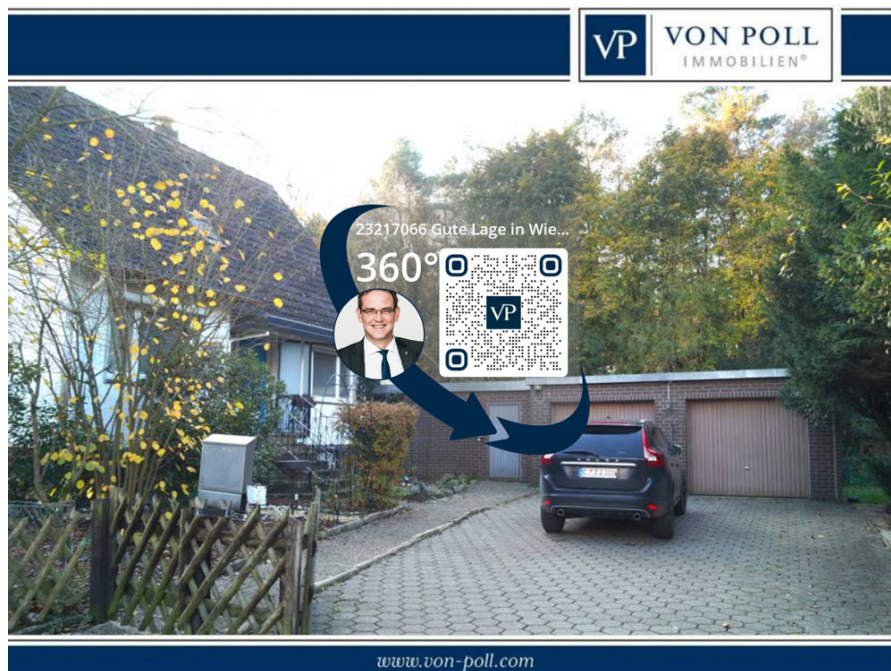
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

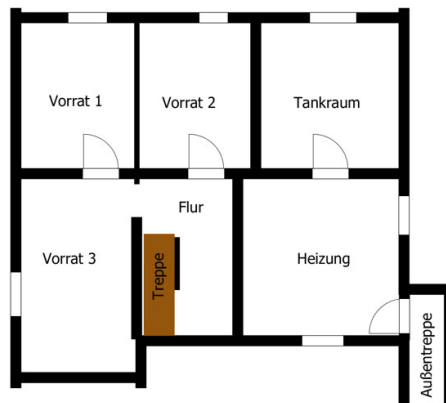
Die Immobilie



Objektnummer: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

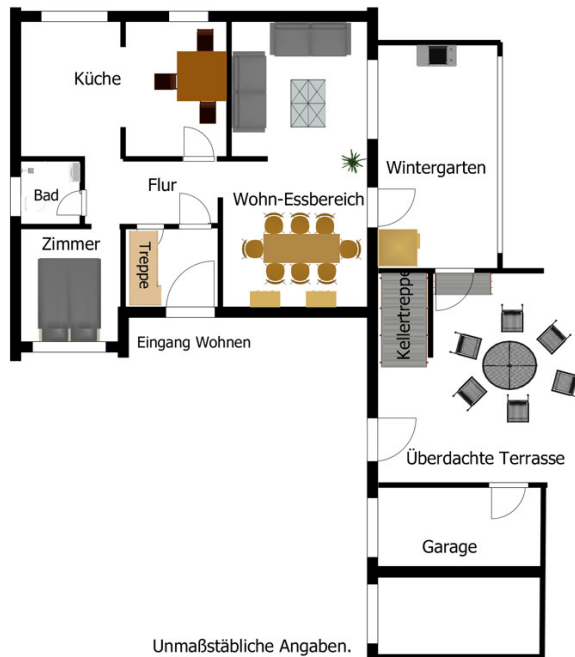
Grundrisse

Keller



Unmaßstäbliche Angaben.

Erdgeschoss



Dachgeschoss



Unmaßstäbliche Angaben

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: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

Ein erster Eindruck

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 ihre 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.

Objektnummer: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

Alles zum Standort

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 Eisdielen und dem Kloster-Kaffee, verwöhnen lassen.

Objektnummer: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.11.1933.
Endenergiebedarf beträgt 301.46 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 23217066 - 29342 Wienhausen – Wienhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12 Celle
E-Mail: celle@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com