

Hermannsburg

Familienidyll im Grünen – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

CODE DU BIEN: 25217024-1



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 225.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 166 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 812 m²

CODE DU BIEN: 25217024-1 - 29320 Hermannsburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25217024-1 - 29320 Hermannsburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25217024-1
Surface habitable	ca. 166 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1974
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	225.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25217024-1 - 29320 Hermannsburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	13.04.2035
Source d'alimentation	Gaz

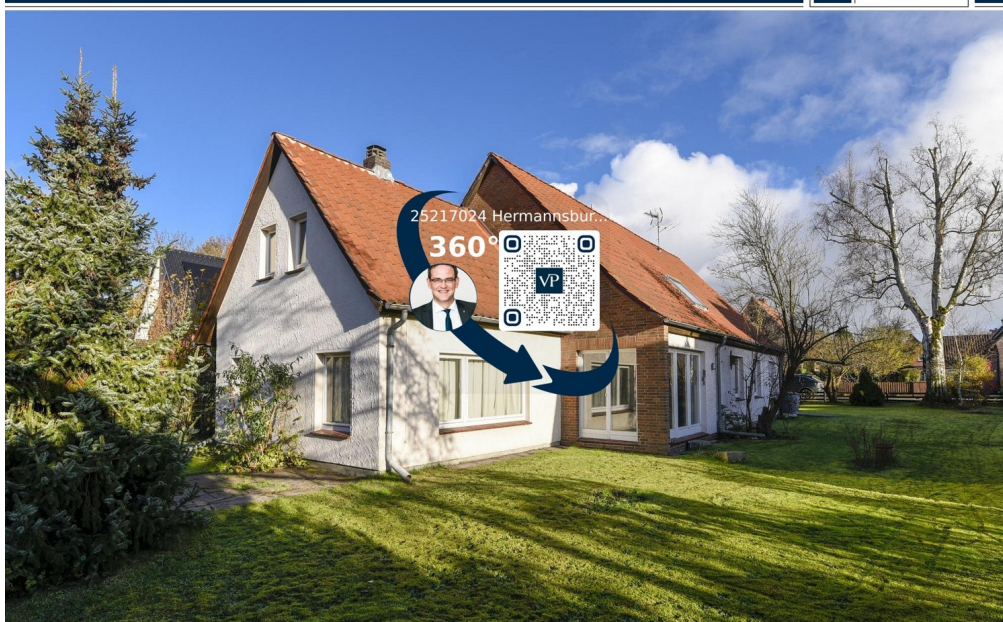
Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	342.70 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 25217024-1 - 29320 Hermannsburg

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



CODE DU BIEN: 25217024-1 - 29320 Hermannsburg

La propriété



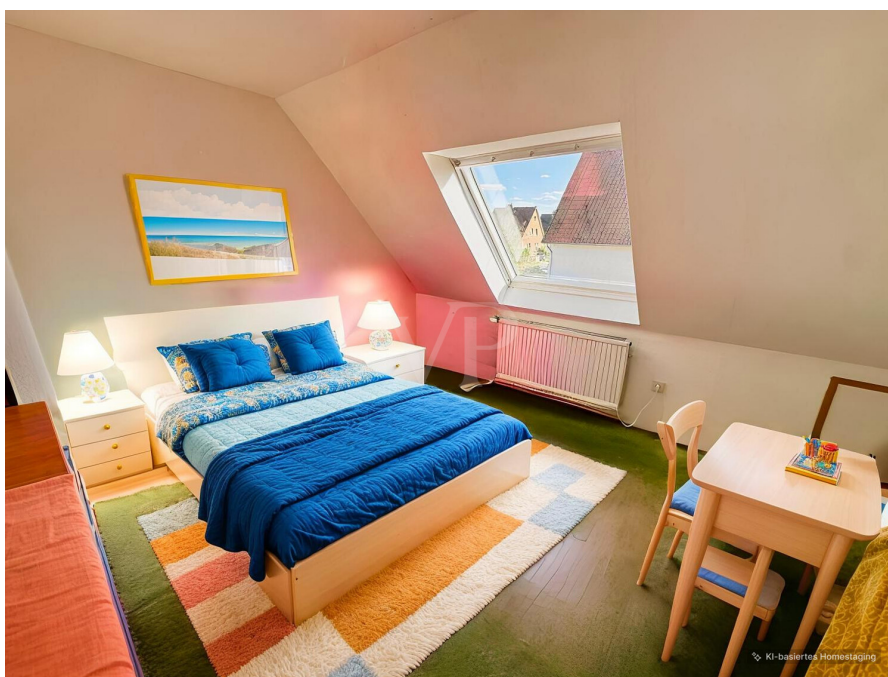
CODE DU BIEN: 25217024-1 - 29320 Hermannsburg

La propriété



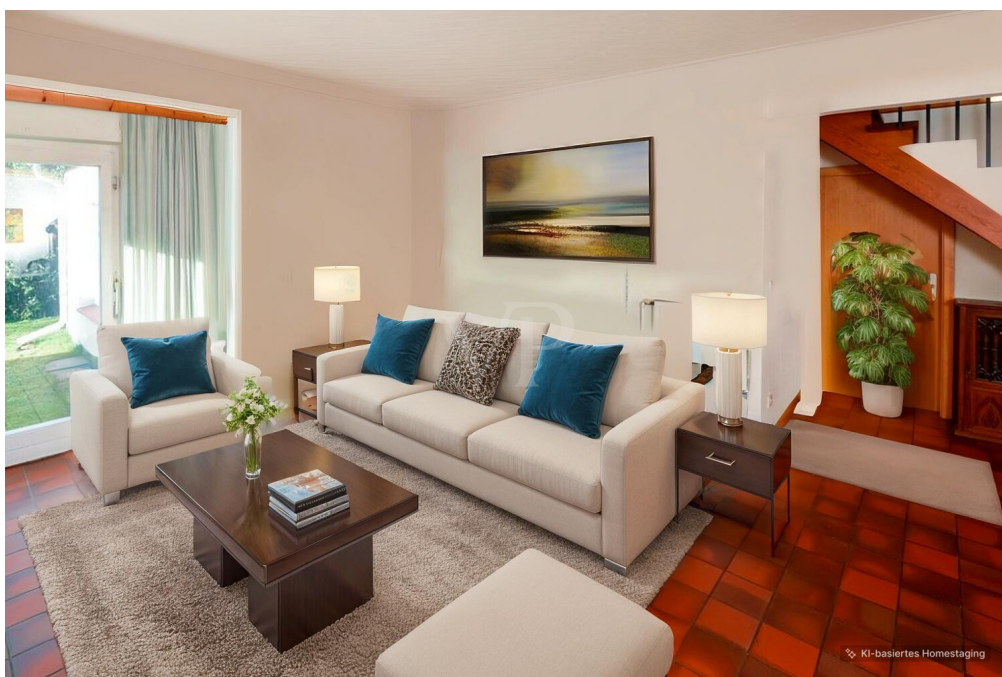
CODE DU BIEN: 25217024-1 - 29320 Hermannsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25217024-1 - 29320 Hermannsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25217024-1 - 29320 Hermannsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25217024-1 - 29320 Hermannsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25217024-1 - 29320 Hermannsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25217024-1 - 29320 Hermannsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25217024-1 - 29320 Hermannsburg

La propriété



Objekt	Fläche	Preis	Preis/m²
4.150€	110 m²	4.150€	37,73 €/m²
513.25-656.65€	110 m²	513.25-656.65€	4.666,82 €/m²

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

CODE DU BIEN: 25217024-1 - 29320 Hermannsburg

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

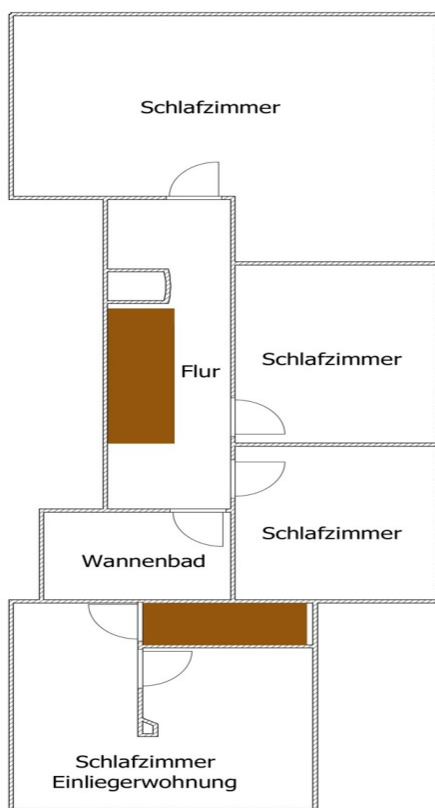
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25217024-1 - 29320 Hermannsburg

Plans d'étage



Grundriss Erdgeschoss
Achtung unmaßstäbliche Angaben



Grundriss Dachgeschoss
Achtung unmaßstäbliche Angaben

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25217024-1 - 29320 Hermannsburg

Une première impression

Familienidyll im Grünen – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974 überzeugt durch seine ruhige Lage und die großzügigen Platzverhältnisse – ideal für Familien, die Wert auf Naturverbundenheit legen. Mit ca. 166 m² Wohnfläche und einem ca. 812 m² großen Grundstück bietet es viel Raum für individuelles Wohnen, Entspannen und gemeinsames Leben.

Durchdachte Raumaufteilung für jeden Bedarf

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein großzügiger Flur, der nahtlos in die verschiedenen Bereiche des Erdgeschosses führt. Das helle, weitläufige Wohnzimmer mit direktem Gartenzugang bildet das Herzstück des Hauses. Hier finden sowohl ein gemütlicher Wohnbereich als auch ein großer Esstisch für gemeinsame Mahlzeiten Platz. Ebenfalls im Erdgeschoss:

- ein barrierefreies Gästebad mit Dusche
 - ein flexibel nutzbares Zimmer – perfekt als Büro, Gäste- oder Schlafzimmer
- Das Obergeschoss beherbergt drei großzügige Schlafzimmer, die individuell gestaltet werden können, sowie ein Badezimmer, das den Komfort für den Familienalltag abrundet.

Separate Einliegerwohnung – vielseitig nutzbar

Zur Immobilie gehört zudem eine eigenständige Einliegerwohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Bad. Ob als Mietobjekt, Atelier, Arbeitsraum oder Rückzugsort für Familienmitglieder – die Möglichkeiten sind vielfältig.

Außenbereich mit Erholungsfaktor

Der weitläufige Garten bietet viel Platz für Spiel, Freizeit und individuelle Gestaltungsideen. Ob Spielbereich für Kinder, Gemüsebeet oder gemütliche Sitzecke – hier ist Raum für Kreativität.

Lage – ruhig und dennoch gut angebunden

Die Immobilie verbindet entspanntes Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden

Infrastruktur. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Lutterbach mit Kneipp-Wasserstelle sowie schöne Naherholungsflächen für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten.

Fazit:

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung vereint eine großzügige Raumaufteilung, eine idyllische Lage und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ideal für Familien, die ein harmonisches Zuhause in einem ruhigen Wohngebiet suchen. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

CODE DU BIEN: 25217024-1 - 29320 Hermannsburg

Tout sur l'emplacement

Willkommen in Hermannsburg

Leben, wo andere Urlaub machen: Hermannsburg – Gemeinde Südheide

Das wunderschöne Hermannsburg mit romantischen, intakten Bauern- und Einzelhöfen, weitläufigen Wald- und Heideflächen sowie einer sehr guten Infrastruktur lockt zahlreiche Touristen an. Hier kann man auf der Örtze paddeln, durch die Heide wandern oder sich die zahlreichen Sehenswürdigkeiten ansehen.

Mit seinen ca. 8.000 Einwohnern bietet Hermannsburg ein breitgefächertes Angebot an sozialen, sportlichen sowie kulturellen Einrichtungen und natürlich viele Veranstaltungen an.

Für die Kinder findet man vor Ort zahlreiche Spielstätten und Kindergärten. Für die Weiterbildung der Kinder findet man eine Grundschule, Oberschule und ein großes Gymnasium vor. Eine sehr gute medizinische Versorgung rundet das Gesamtbild ab. Die nächste Kreisstadt Celle mit dem größten zusammenhängende Fachwerkensemble Europas und dem Herzogschloss mit seinem Schlosstheater, welches Europas ältestes, regelmäßig bespieltes Barocktheater ist, liegt nur ca. 30 km entfernt.

Hermannsburg ist nicht nur eine Reise wert, hier lässt es sich wunderbar leben.

Makrolage/ Entfernungen:

- Einkaufsmöglichkeiten: In Hermannsburg
- Schulen: Schulzentrum in Hermannsburg
- Kindergarten: Kindergärten in Hermannsburg
- ärztliche Versorgung: Arztpraxen in Hermannsburg (MVZ), ein Kreiskrankenhaus befindet sich in Celle und Uelzen (jeweils ca. 35 km)
- Restaurants: In Hermannsburg
- Waldbad (Hallenbad): In Hermannsburg
- Verwaltung: Rathaus Gemeinde Südheide in Hermannsburg, www.gemeinde-suedheide.de
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A7, Abf. Soltau Süd (ca. 34 km)
- Bahnanbindung: Metronom Bahnhof in Unterlüß (7 km 10 Min.) P+R
- nächstgelegener Flughafen: Hannover Airport (70 km 1 Std.)
- nächstgelegene Städte: Celle (35 km/40 Min.), Hannover (75 km/60 Min.), Hamburg (100 km/80 Min.)

CODE DU BIEN: 25217024-1 - 29320 Hermannsburg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 342.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25217024-1 - 29320 Hermannsburg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12, 29221 Celle

Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0

E-Mail: celle@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com