Hambühren / Ovelgönne

Gepflegtes Einfamilienhaus mit schönem Garten in attraktiver Lage von Ovelgönne

Property ID: 25217008

PURCHASE PRICE: 260.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 91,55 m² • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 1.018 m²

Property ID: 25217008 - 29313 Hambühren / Ovelgönne

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25217008 - 29313 Hambühren / Ovelgönne

At a glance

Property ID	25217008
Living Space	ca. 91,55 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1963
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	260.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 25217008 - 29313 Hambühren / Ovelgönne

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	22.05.2033
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	233.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 25217008 - 29313 Hambühren / Ovelgönne

The property

Property ID: 25217008 - 29313 Hambühren / Ovelgönne

The property

Property ID: 25217008 - 29313 Hambühren / Ovelgönne

The property

Property ID: 25217008 - 29313 Hambühren / Ovelgönne

The property

Property ID: 25217008 - 29313 Hambühren / Ovelgönne

The property

Property ID: 25217008 - 29313 Hambühren / Ovelgönne

The property

Property ID: 25217008 - 29313 Hambühren / Ovelgönne

The property

Property ID: 25217008 - 29313 Hambühren / Ovelgönne

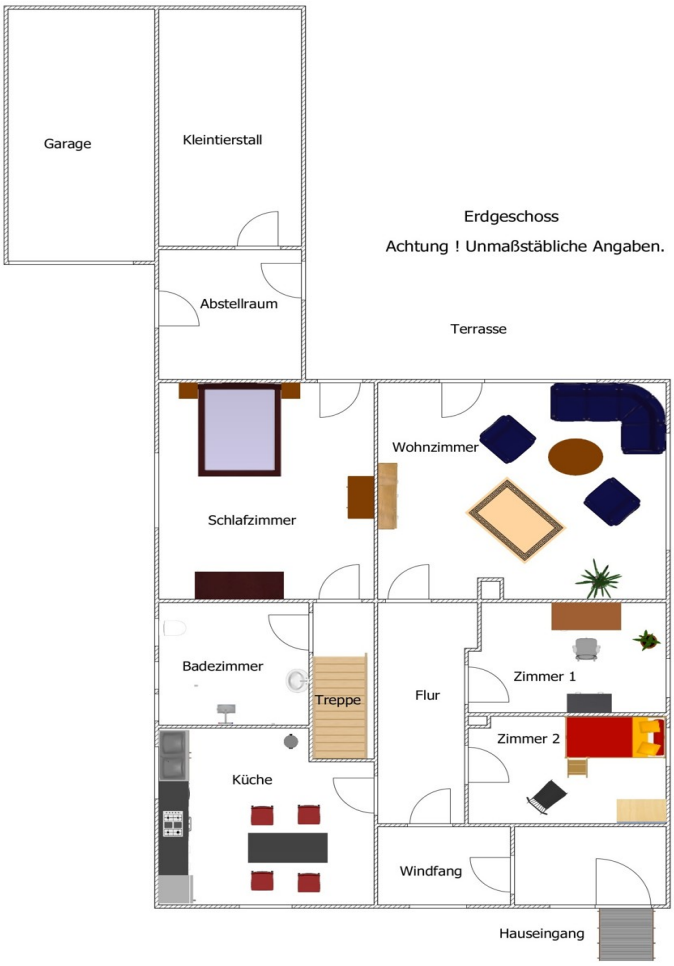
The property

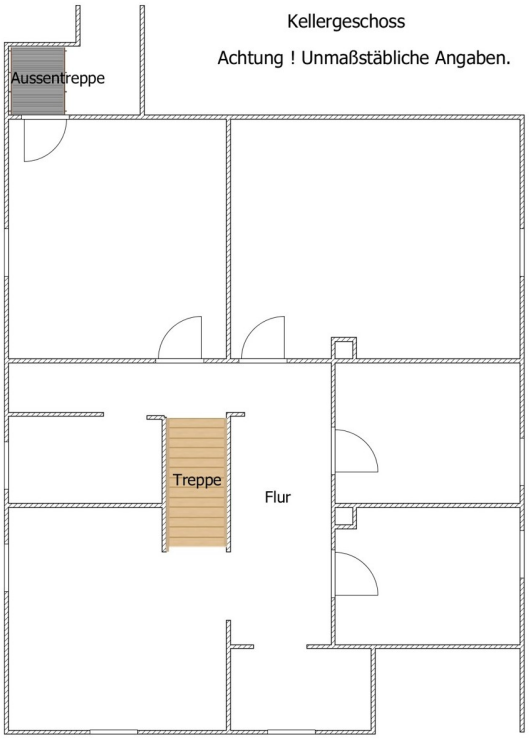
Property ID: 25217008 - 29313 Hambühren / Ovelgönne

The property

Property ID: 25217008 - 29313 Hambühren / Ovelgönne

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25217008 - 29313 Hambühren / Ovelgönne

A first impression

Familienfreundliches Einfamilienhaus in attraktiver Lage! Das hier angebotene, freistehende Einfamilienhaus wurde in massiver Bauweise erstellt & ist voll-unterkellert. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage, unweit des Rathauses von Ovelgönne. Das aus dem Baujahr 1963 stammende Haus eignet sich hervorragend sowohl für die kleine Familie, als auch Personen mit etwas mehr Raumbedarf. Die Wohnfläche (ohne Dachboden) beträgt ca.92m². Im EG des Hauses stehen Ihnen folgende Räume / Zimmer zur Verfügung: + Flur mit Einbauschrank + Küche + Badezimmer + Wohnzimmer + Schlafzimmer + Arbeits-/Kinderzimmer Es besteht die Möglichkeit, das aktuelle Arbeitszimmer in zwei Zimmer abzuteilen, und somit ein weiteres Zimmer zu nutzen. Der ehemalige Stall dient heute als Abstellmöglichkeit. Die Küche wird als abgeschlossener Raum aufgeführt. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit den großen Panorama-Fenstern, welches 2023 modernisiert wurde, und dem gemütlichen Kamin ermöglichen eine entspannte Atmosphäre die Ihnen gefallen wird! Beheizt wird das Haus durch eine zentrale Öl-Heizung, die regelmäßig gewartet wurde und einen einwandfreien Zustand aufweist. Eine Garage sowie weitere Freiplätze dahinter ermöglichen das Abstellen mehrerer Fahrzeuge, die Garage ist zudem mit einer Grube ausgestattet, ein Traum für jeden Hobby-Schrauber! Im Keller stehen Ihnen ein Vorratsraum, Waschkeller, Heizungskeller, Partyraum sowie eine Werkstatt zur Verfügung. Zudem befindet sich im Keller eine weitere Dusche und der Zugang in den Gartenbereich. Auf dem Dachboden steht ein weiteres, bereits ausgebautes Zimmer zur Verfügung, Zudem besteht noch die Möglichkeit, den zweiten, größeren Bodenraum auszubauen. Über die Terrasse gelangen Sie in den schönen Gartenbereich, der viele Nutzungsmöglichkeiten bietet! Ein Gartenhaus bietet die Möglichkeit von Stauraum für diverse Gartenutensilien. Die Bewässerung im Außenbereich findet über eine Pumpe mit Grundwasseranschluss statt. Zu den vergangenen Renovierungs-und Sanierungsmaßnahmen zählen u.a. neue Innentüren, eine komplette Badezimmer Sanierung sowie eine Renovierung des Flurs. Zudem wurden die verbreiterte Auffahrt sowie die beiden Zuwege zum Haus 2023 kostenaufwendig saniert. Erfreulicherweise existiert bei dieser Immobilie bereits ein Glasfaser-Anschluss für die Nutzung von High-Speed Internet. Besonders für die Familie mit Kind ist die Lage hervorzuheben, denn in unmittelbarere Umgebung befindet sich eine KiTa sowie das neue Gymnasium. Zudem erreichen Sie in kurzer Zeit alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und den ÖPNV. Wir freuen uns auf Ihre Anfragen und stehen Ihnen für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Property ID: 25217008 - 29313 Hambühren / Ovelgönne

Details of amenities

+ modernisierte Innentüren
+ Flur mit Einbauschrank
+ Garage mit Grube
+ Glasfaser Internet-Anschluss
+ voll-unterkellert
+ komplett saniertes Badezimmer
+ großes Panorama Fenster im Wohnzimmer
+ Kamin
+ Gartenbrunnen
+ ein weiteres Zimmer im DG, zudem ein weiterer ausbaufähiger Bodenraum
+ großer Garten mit Terrasse und Gartenhaus
+ Öl-Heizung mit regelmäßigen Wartungen
+ doppelverglaste ISO-Fenster

Property ID: 25217008 - 29313 Hambühren / Ovelgönne

All about the location

Willkommen in Hambühren / Ovelgönne Hambühren ländlich gelegen bietet eine sehr gute Infrastruktur, die den Anforderungen an ein modernes Leben gerecht wird. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten - Bäcker, Schlachter, Discounter, Banken sind gut erreichbar. Grundschule und Kindergarten sind vorhanden und auch die medizinische Versorgung ist durch Ärzte: Allgemeinmedizin/Praktische Ärzte und Zahnärzte in ausreichender Zahl sichergestellt. Weiterführende Schulen sind mit dem Schulbus im ca. 7 km entfernten Celle zu erreichen. Die Stadt Celle ist eine große schöne Fachwerk-Stadt, ca. 35 km nordöstlich von Hannover gelegen und zählt ca. 76.000 Einwohner. Die ca. 35 km entfernte Landeshauptstadt Hannover erreicht man bequem in ca. 25 Minuten über die B 214 und die A 7. Zum Flughafen Langenhagen fährt man ca. 30 Minuten. Hambühren liegt in einer herrlichen Wald- und Heidelandschaft. Für Freizeitsport, Jogging und Wandern gelangen Sie nach wenigen Minuten in schöne Wald- und Feldlandschaften. Im Norden durchfließt die Aller die Einheitsgemeinde. Vom Oldauer Bootsclub aus besteht die Möglichkeit mit Sportbooten über die Weser bis in die Nordsee zu schippern. Auch viele Sportangebote werden hier geboten, wie z. B. der Reit oder Tennisclub.

Property ID: 25217008 - 29313 Hambühren / Ovelgönne

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 233.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Property ID: 25217008 - 29313 Hambühren / Ovelgönne

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Simon von Collrepp

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com