

Wathlingen

ZFH - Großzügig. Solide. Fair

VP azonosító: 25217023



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 319.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 185 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 820 m²

VP azonosító: 25217023 - 29339 Wathlingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25217023 - 29339 Wathlingen

Áttekintés

VP azonosító	25217023
Hasznos lakótér	ca. 185 m²
Szobák	7
Hálósobák	3
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1971
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	319.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 55 m²
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25217023 - 29339 Wathlingen

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.05.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	201.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1970

VP azonosító: 25217023 - 29339 Wathlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25217023 - 29339 Wathlingen

Az ingatlan



www.von-poll.com



www.von-poll.com

VP azonosító: 25217023 - 29339 Wathlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25217023 - 29339 Wathlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25217023 - 29339 Wathlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25217023 - 29339 Wathlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25217023 - 29339 Wathlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25217023 - 29339 Wathlingen

Az ingatlan



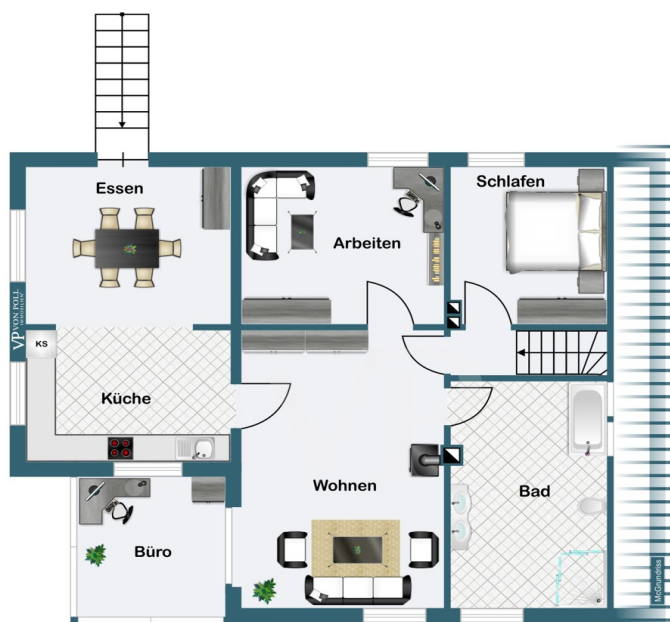
VP azonosító: 25217023 - 29339 Wathlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25217023 - 29339 Wathlingen

Alaprajzok



Scari Rotunde/Round stairs__



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25217023 - 29339 Wathlingen

Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein großzügiges Zweifamilienhaus, das 1971 erbaut und 1997 umfassend modernisiert wurde. Die Immobilie befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von etwa 820 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 206 m², die sich auf insgesamt 7 Zimmer verteilt. Durch den Umbau zum Zweifamilienhaus im Jahr 1997 bietet das Haus flexible Wohnoptionen, die es besonders geeignet für Mehrgenerationenhaushalte machen. Im Erdgeschoss betreten Sie eine geschmackvoll gestaltete Wohneinheit, die sich mit ihrer Raumaufteilung ideal für Familien oder Paare eignet. Das großzügige Wohnzimmer bietet genügend Platz für gesellige Abende oder entspannte Stunden. Die Küche grenzt direkt an den Essbereich an und ermöglicht damit fließende Übergänge zwischen Kochen und Genuss. Zudem befinden sich im Erdgeschoss zwei der drei gemütlichen Schlafzimmer, die ausreichend Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten bieten. Ein modernes Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Über eine separate Außentreppe erreicht man das Obergeschoss, das als eigenständige Wohneinheit genutzt werden kann. Diese Etage beinhaltet ein zusätzliches Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer sowie eine kleine Küche, die Unabhängigkeit für die Bewohner dieser Ebene ermöglicht. Diese flexible Raumaufteilung ist ideal für Großeltern, erwachsene Kinder oder auch zur Vermietung. Die zentrale Heizungsanlage sorgt in beiden Einheiten für behagliche Wärme. Hervorzuheben ist die im Jahr 1997 erneuerte Klinkerfassade mit Wärmeschutz, die in Kombination mit der ebenfalls in diesem Jahr durchgeführten Dachdämmung inklusive Dampfsperre für hervorragende Isolierungswerte sorgt. Diese Maßnahmen tragen nicht nur zur Energieeffizienz des Hauses bei, sondern gewährleisten auch einen langfristig guten Erhalt der Bausubstanz. Das gepflegte Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eine besonders interessante Ergänzung ist die im Garten installierte Außenküche, die eine wunderbare Gelegenheit für Feierlichkeiten und gesellige Anlässe im Freien darstellt. Dank der automatischen Bewässerungsanlage und dem Mähroboter ist die Gartenpflege komfortabel gestaltet, was Ihnen mehr Zeit für Entspannung bietet. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und spricht durch ihre flexible Nutzung und Ausstattung sowohl Familien als auch Investoren an. Die ruhige Wohnlage, kombiniert mit einer gut entwickelten Infrastruktur, ermöglicht eine hohe Lebensqualität und attraktives Wohnen. Diese Immobilie bietet durch ihre Variabilität zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, die Sie nicht verpassen sollten. Eine Besichtigung ist ausdrücklich empfohlen, um das volle Potential dieser Immobilie zu entdecken und zu erleben.

VP azonosító: 25217023 - 29339 Wathlingen

Részletes felszereltség

Sanierungen:

Umbau zum Zweifamilienhaus in 1997;

1997 Klinker mit Wärmeschutz neu;

Dachdämmung mit Dampfsperre neu 2022;

Außentreppe zum OG 2006;

Bewässerung Garten und Mähroboter;

Außenküche im Garten;

Kellerfenster und Türen in 2022 neu;

Wintergarten komplett saniert mit Isolierung in 2022;

Garage zum Teil z. T. saniert in 2022;

Pool mit Pumpe;

inkl. EBK mit E-Geräten im EG;

VP azonosító: 25217023 - 29339 Wathlingen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 201.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist G.

VP azonosító: 25217023 - 29339 Wathlingen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12, 29221 Celle

Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0

E-Mail: celle@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com