

Wathlingen

ZFH - Großzügig. Solide. Fair

Property ID: 25217023



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 185 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 820 m²

Property ID: 25217023 - 29339 Wathlingen

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

Property ID: 25217023 - 29339 Wathlingen

At a glance

Property ID	25217023
Living Space	ca. 185 m²
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1971
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage

Purchase Price	319.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 55 m²
Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25217023 - 29339 Wathlingen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	07.05.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	201.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25217023 - 29339 Wathlingen

The property



Property ID: 25217023 - 29339 Wathlingen

The property



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Property ID: 25217023 - 29339 Wathlingen

The property



Property ID: 25217023 - 29339 Wathlingen

The property



Property ID: 25217023 - 29339 Wathlingen

The property



Property ID: 25217023 - 29339 Wathlingen

The property



Property ID: 25217023 - 29339 Wathlingen

The property



Property ID: 25217023 - 29339 Wathlingen

The property



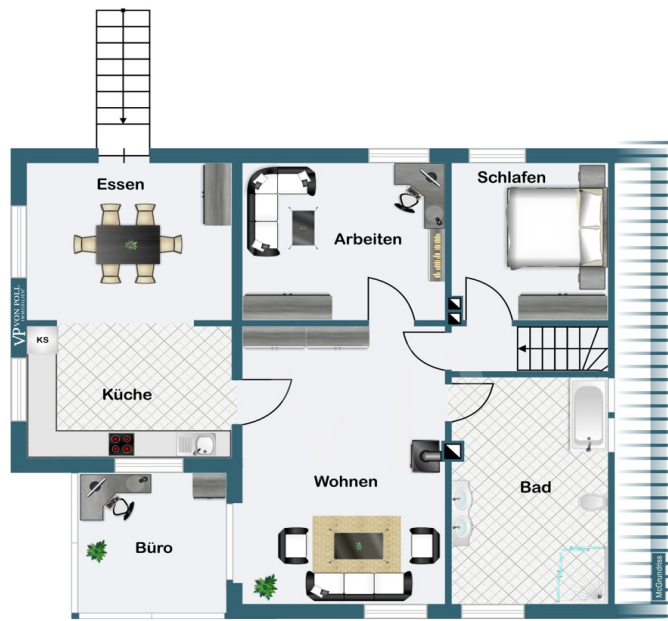
Property ID: 25217023 - 29339 Wathlingen

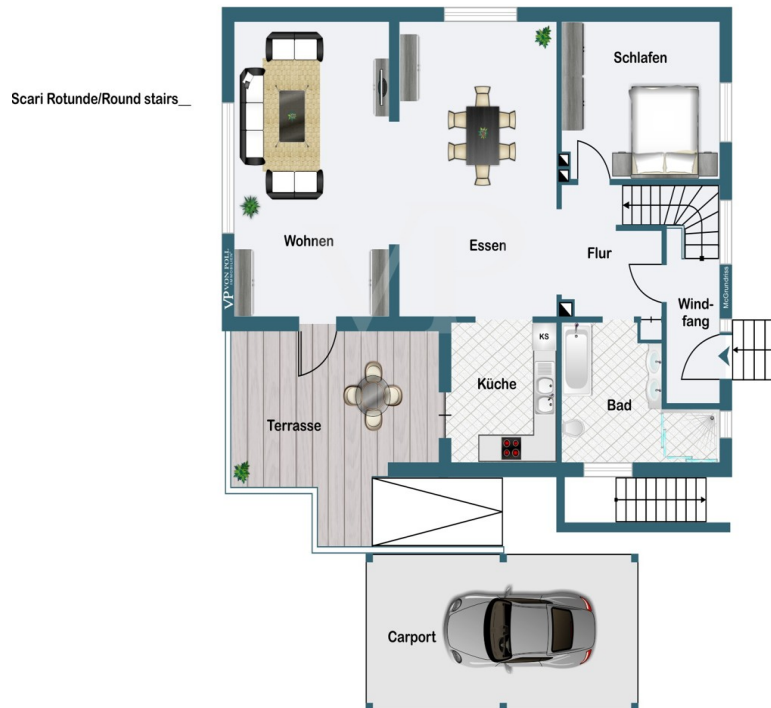
The property



Property ID: 25217023 - 29339 Wathlingen

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: 25217023 - 29339 Wathlingen

A first impression

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.

Property ID: 25217023 - 29339 Wathlingen

Details of amenities

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;

Property ID: 25217023 - 29339 Wathlingen

Other information

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.

Property ID: 25217023 - 29339 Wathlingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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