

Walsrode

# Platz für alle Lebensmodelle – 1–2 Wohneinheiten mit Ausbaureserve in ruhiger Lage

*CODE DU BIEN: 25205029***360°-Rundgang**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PRIX D'ACHAT: 289.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 126,84 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 780 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25205029 - 29664 Walsrode

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

CODE DU BIEN: 25205029 - 29664 Walsrode

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25205029                      |
| Surface habitable      | ca. 126,84 m <sup>2</sup>     |
| Type de toiture        | Toit en pavillon              |
| Pièces                 | 5                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 4                             |
| Année de construction  | 1978                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 289.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2012                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 151 m <sup>2</sup>                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine                              |

CODE DU BIEN: 25205029 - 29664 Walsrode

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 23.07.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 245.70 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1976                      |

CODE DU BIEN: 25205029 - 29664 Walsrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205029 - 29664 Walsrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205029 - 29664 Walsrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205029 - 29664 Walsrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205029 - 29664 Walsrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205029 - 29664 Walsrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205029 - 29664 Walsrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205029 - 29664 Walsrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205029 - 29664 Walsrode

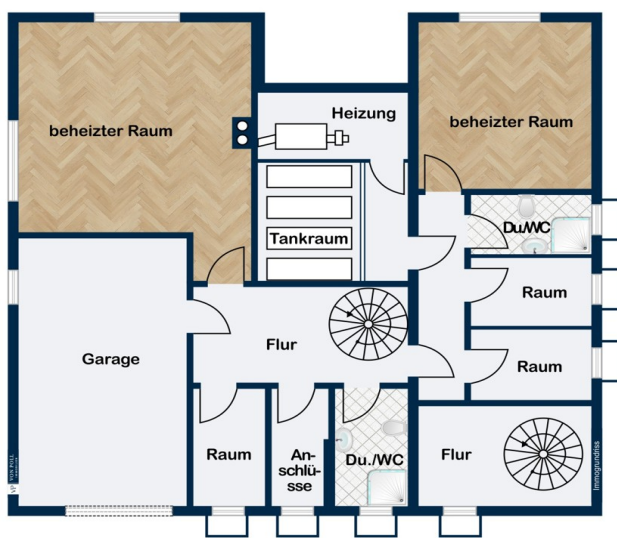
## La propriété



CODE DU BIEN: 25205029 - 29664 Walsrode

## Plans d'étage





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: 25205029 - 29664 Walsrode

## Une première impression

360 Grad Tour unter: <https://von-poll.com/tour/heidekreis/G6N2>

Dieser massiv erbaute Bungalow mit ca. 126,42 m<sup>2</sup> aus dem Jahr 1977 überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung, die sowohl Familien als auch Mehrgenerationenhaushalten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf einem ca. 780 m<sup>2</sup> Grundstück bietet. Die Immobilie verfügt über

einen Vollkeller sowie eine separate Einliegerwohnung, die sich bei Bedarf problemlos in die Hauptwohnung integrieren lässt – ideal für eine flexible Nutzung als großzügige Wohneinheit.

Im Jahr 1982 wurde der ursprünglich als Flachdachbungalow konzipierte Bau um ein Dachgeschoss mit Walmdach erweitert. Das Dachgeschoss eröffnet zudem zusätzliche Ausbaureserven, die weiteres Wohn- oder Arbeitsraum-Potenzial schaffen.

Die Hauptwohnung mit ca. 88,63 m<sup>2</sup> besticht durch zwei helle Wohn-/Schlafräume, ein Gäste-WC sowie ein modernisiertes Wannenbad en suite aus dem Jahr 2012. Die ebenfalls

2012 erneuerte Einbauküche ist voll ausgestattet.

Das großzügige Wohn-/Esszimmer bildet das

Herzstück der Wohnung – ausgestattet mit einem offenen Kamin, großem Panoramafenster und direktem Zugang zur überdachten Terrasse. Die modernen Vinylböden verleihen dem gesamten Wohnbereich ein ansprechendes Ambiente.

Die separat zugängliche Einliegerwohnung bietet mit ca.

38,21 m<sup>2</sup> einen kombinierten

Wohn-/Schlafraum, eine eigene Küche, ein Duschbad sowie eine gemütliche Terrasse.

Sie eignet sich hervorragend für Gäste, Familienmitglieder oder als Homeoffice-Bereich.

Bei Bedarf lässt sich die Einliegerwohnung problemlos in die Hauptwohnung integrieren – ideal für ein großzügiges Wohnerlebnis auf einer Ebene.

Ein architektonisches Highlight beider Wohnbereiche sind die eleganten Wendeltreppen, die nicht nur funktional, sondern auch optisch ein echter Blickfang sind und die Raumgestaltung

auf stilvolle Weise unterstreichen.

Die Immobilie ist mit abschließbaren, dreifach verglasten Kunststofffenstern ausgestattet,

die größtenteils im Jahr 2018 erneuert wurden und für eine gute Wärmedämmung sowie zusätzliche Sicherheit sorgen. Teilweise sind die Fenster mit manuellen Rollläden versehen. Für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt die im Jahr 2002 installierte Viessmann-Ölzentralheizung mit einem großzügigen Tankvolumen von 8.000 Litern. Im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen wurde 2012 auch die Elektroinstallation überarbeitet: Sicherungskasten sowie zahlreiche Steckdosen wurden erneuert und auf einen zeitgemäßen Stand gebracht.

Der Vollkeller der Immobilie bietet mit ca. 126,42 m<sup>2</sup> großzügige Zusatzfläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Zwei beheizbare Hobbyräume mit Tageslichtfenstern schaffen Raum für Freizeit, Fitness oder Homeoffice. Zwei Duschbäder, vier Vorratsräume sowie ein separater Heizungs- und Tankraum ergänzen das umfangreiche Raumangebot im Untergeschoss.

Der Vorgarten aus den Jahren 2020/2021 sowie das gepflegte Grundstück verleihen der Immobilie einen ansprechenden Gesamteindruck. Eine Garage mit elektrischem Tor und direktem Zugang zum Keller sowie ein zusätzlicher Stellplatz bieten praktischen Komfort und runden das Angebot ab.

Beide Wohneinheiten werden frei übergeben, sodass einem zeitnahen Bezug oder einer umfassenden Neugestaltung ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen nichts im Wege steht.

Dieser Bungalow mit Einliegerwohnung verbindet eine solide Bausubstanz mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Einfamilienhaus, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als Mehrgenerationenlösung – die Immobilie bietet eine flexible und zukunftsfähige Basis für unterschiedlichste Lebensentwürfe.

CODE DU BIEN: 25205029 - 29664 Walsrode

## Détails des commodités

### Ausstattung & Technik:

- Dreifach verglaste, abschließbare Kunststofffenster (größtenteils 2018), teilweise mit Rollläden
- Ölzentralheizung Viessmann (2002) mit 8.000l-Öltank
- Elektroinstallation modernisiert (2012) inkl. Sicherungskasten und Steckdosen
- Elegante Wendeltreppen als gestalterisches Highlight in beiden Wohnbereichen

### Außenbereich:

- Gepflegter Vorgarten (2020/2021)
- Garage mit elektrischem Tor und direktem Zugang zum Keller
- Zusätzlicher Außenstellplatz

CODE DU BIEN: 25205029 - 29664 Walsrode

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, dennoch zentraler Wohnlage im Herzen von Walsrode.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kitas sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind in wenigen Minuten bequem erreichbar.

An der Immobilie sind folgende Internetverbindungen möglich:

\* Telekom: Magenta Zuhause XL ist mit bis zu 175 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload verfügbar.

\*Vodafone: GigaZuhause Kabel-Tarife ist mit bis zu 1000 Mbit/s im Download und bis zu 50 Mbit/s im Upload verfügbar & DSL-Tarif ist mit 175 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload verfügbar.

Walsrode ist ein staatlich anerkannter Naherholungsort und ist mit rund 30 100 Einwohnern die größte Stadt im Heidekreis. Insgesamt gibt es sieben Grundschulen, drei weiterführende

Schulen (Oberschulen/IGS), ein Gymnasium sowie Berufsbildende Schulen. Für die jüngsten Einwohner stehen 9 kommunale sowie 12 private Kindertagesstätten und Krippen zur Verfügung, darunter auch integrative Einrichtungen.

Das medizinische Angebot umfasst einen Standort des Heidekreis-Klinikums mit mehreren Fachabteilungen.

Darüber hinaus bieten zahlreiche Haus- und Facharztpraxen, ein Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) und psychotherapeutische Einrichtungen eine gute ärztliche Versorgung.

In der Innenstadt finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten – von Fachgeschäften über Supermärkte bis zu einem regelmäßig stattfindenden Wochenmarkt. Für größere Einkäufe stehen zudem Gewerbegebiete mit Möbelhäusern, Baumärkten und Fachmärkten zur Verfügung.

Sportlich bietet Walsrode ein umfassendes Angebot: Der TV Jahn Walsrode zählt über 2.300 Mitglieder in 17 Sportabteilungen, von Turnen über Kanu bis hin zu Fitnesskursen. Hinzu kommen Fußballvereine, Tanzsportangebote, Fitnessstudios sowie Outdoor-Aktivitäten wie ein Kletterwald und Fußballgolf in der Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Walsrode liegt direkt am Autobahndreieck A7/A27 mit mehreren Anschlussstellen und ist über die Bundesstraße B209 gut erreichbar. Der Bahnhof

Walsrode bietet regelmäßige Regionalverbindungen über die Heidebahn nach Hannover, Soltau und Bremen. Ergänzt wird der öffentliche Nahverkehr durch Buslinien und einen Bürgerbus im Umland.

Für Flugreisende bietet sich der etwa 55 Kilometer entfernte Flughafen Hannover-Langenhagen

(HAJ) an – dieser ist in etwa 40 Autominuten erreichbar und bietet zahlreiche nationale und internationale Flugverbindungen.

Entdecken Sie mehr unter: [www.walsrode.de](http://www.walsrode.de)

CODE DU BIEN: 25205029 - 29664 Walsrode

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 245.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

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 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: 25205029 - 29664 Walsrode

## Contact

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

Sylvia Schmidt

---

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen

Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0

E-Mail: [heidekreis@von-poll.com](mailto:heidekreis@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)