

Hambühren – Hambühren II

## Bungalow mit Charakter & Komfort

???????? ?????: 25217050



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

???? ?????: 365.000 EUR • ?????: ca. 121 m<sup>2</sup> • ?????: 5 • ????? ??: 802 m<sup>2</sup>

??????? ???????? : 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

?? ??? ??????

|                      |                    |                      |                       |
|----------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25217050           | ????? ???????        | 365.000 EUR           |
| ????????????         | ca. 121 m²         | ????????????         | Käuferprovision       |
| ?????? ???????       | ????????????????   |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
|                      | ??????             |                      | MwSt.) des            |
| ?????????            | 5                  |                      | beurkundeten          |
|                      |                    |                      | Kaufpreises           |
| ???????????? ???     | 3                  | ?????????            | ????????              |
| ????????????         |                    | ????????????         |                       |
| ??????????           | 2                  | ???????????????????? | ca. 20 m²             |
| ????? ?????????????  | 2004               | ??????               |                       |
| ?????? ????????????? | 1 x ?????????? ??? | ????????             | ?????????, WC         |
|                      | ?????????????, 1 x |                      | ?????????????, ?????, |
|                      | ????????           |                      | ????????????????      |
|                      |                    |                      | ?????????             |

???????? ??????????: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

????????????? ???????????

|                                                     |                           |                                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ??????????     | ?????????????????<br>???????????                                                             | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                  | ??????? ???????<br>?????? | ???????<br>?????????????<br>?????????????                                                    | 115.39 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 15.07.2035                | ??????????<br>??????????????<br>???????????                                                  | D              |
| ????? ????????????                                  | ??????                    | ??????????<br>????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 2004           |

???????? ?????????: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

?? ?????????



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



???????? ?????????: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

?? ?????????



??????? ???????? : 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

?? ????????



???????? ?????????: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

?? ?????????



??????? ???????? : 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

?? ????????



???????? ??: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

?? ???????



???????? ?????????: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

?? ?????????



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

???????? ??: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

?? ???????



**VON POLL IMMOBILIEN**

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



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ?????????: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ??????????? ??????????????

??????? ?????????: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

## ??? ?????? ??????????

Herzlich willkommen in diesem gepflegten Bungalow aus dem Jahr 2004. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 121 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie alles, was Sie zum wohlfühlen benötigen. Der Bungalow befindet sich auf einem ca. 802 m<sup>2</sup> großen Grundstück und ist somit ideal für Familien, die viel Platz und Komfort schätzen.

Die Immobilie verfügt über fünf Zimmer, einschließlich drei komfortabler Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das Raumkonzept ist durchdacht und ebenerdig gestaltet, was barrierefreies Wohnen ermöglicht. Der Wohnbereich besticht durch großzügige Räume und ist mit einem gemütlichen Kamin ausgestattet, der in den kälteren Monaten für eine angenehme Atmosphäre sorgt.

Ein Highlight der Immobilie ist der private Garten, der sich hervorragend zum Entspannen und Spielen eignet. Ein Gartenbrunnen versorgt den liebevoll angelegten Außenbereich. Die 40 m<sup>2</sup> große Sonnenterrasse lädt zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein.

Eine praktische Ergänzung zum Haus ist der geräumige Hauswirtschaftsraum und Dachboden, der ausreichend Stauraum für Vorräte und Haushaltsgeräte bietet. Ein Gäste-WC mit Dusche, sowie ein großes Tageslichtbad sorgen für den nötigen Komfort und runden das durchdachte Raumangebot ab.

Die Ausstattung der Immobilie entspricht einer normalen Qualität und lässt dennoch keine Wünsche offen. Für Ihre Fahrzeuge stehen sowohl ein Carport als auch eine Garage zur Verfügung. Letztere bietet zusätzlich einen Abstellraum für Werkzeuge oder Gartenzubehör.

Besonders hervorzuheben ist der gepflegte Zustand des Hauses, der Ihnen ein sofortiges Einziehen und Wohlfühlen ermöglicht. Die Lage im ruhigen Wohngebiet garantiert Ihnen ein angenehmes Wohnumfeld, dennoch sind alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs schnell erreichbar.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine gelungene Kombination aus Geräumigkeit, Komfort und Funktionalität. Sollten Sie Interesse an einer Besichtigung haben, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen dieses attraktive Angebot näher vorzustellen. Diese Gelegenheit sollten Sie sich nicht entgehen lassen.

??????? ?????????: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

???????????????? ???? ?????????

Gartenbrunnen  
Carport  
Garage mit Abstellraum  
geräumiger HWR  
Gästebad mit Dusche  
Vollbad  
40 m<sup>2</sup> große Terrasse

??????? ???????? : 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

## ??? ??? ??? ??????????

Der Bungalow mit einer Grundstücksgröße von ca. 802 qm befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in einem gewachsenen Wohngebiet in Hambühren II. Hambühren hat mit seinen Ortsteilen I und II, Ovelgönne und Oldau ca. 11.000 Einwohner und 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. Der Ort 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 für Angel- und Wassersport bietet die Aller gute Gelegenheiten. Die Stadt Celle ist eine große selbstständige Stadt, ca. 35 km nordöstlich von Hannover gelegen und zählt ca. 76.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Celle verfügt über einen historischen Altstadt kern mit ca. 480 restaurierten Fachwerkhäusern aus dem 16. bis 18. Jahrhundert. Die ca. 35 km entfernte Landeshauptstadt erreicht man bequem in ca. 20 Minuten über die B 214 und die A 7. Zum Flughafen Langenhagen fährt man ca. 25 Minuten. Das sehr gut ausgebaute Straßennetz bietet Ihnen eine schnelle Verbindung zu den nächsten Zentren wie Celle, Hamburg, Bremen und Braunschweig, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus und Bahn) zu erreichen sind.

??????? ?????????: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 115.39 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 25217050 - 29313 Hambühren – Hambühren II

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Simon von Collrepp

---

Schuhstraße 12, 29221 Celle

Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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