

Wathlingen

ZFH - Großzügig. Solide. Fair

CODICE OGGETTO: 25217023

www.von-poll.comPREZZO D'ACQUISTO: 319.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 185 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 820 m²

CODICE OGGETTO: 25217023 - 29339 Wathlingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25217023 - 29339 Wathlingen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25217023
Superficie netta	ca. 185 m²
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	319.000 EUR
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 55 m²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25217023 - 29339 Wathlingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.05.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	201.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

CODICE OGGETTO: 25217023 - 29339 Wathlingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25217023 - 29339 Wathlingen

La proprietà



www.von-poll.com



CODICE OGGETTO: 25217023 - 29339 Wathlingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25217023 - 29339 Wathlingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25217023 - 29339 Wathlingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25217023 - 29339 Wathlingen

La proprietà



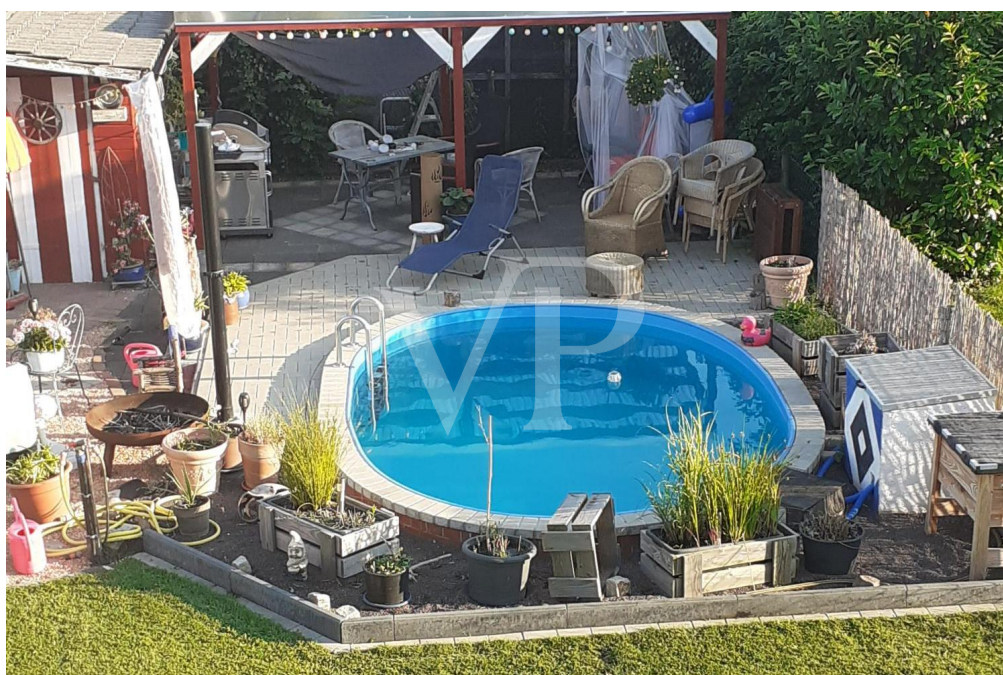
CODICE OGGETTO: 25217023 - 29339 Wathlingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25217023 - 29339 Wathlingen

La proprietà



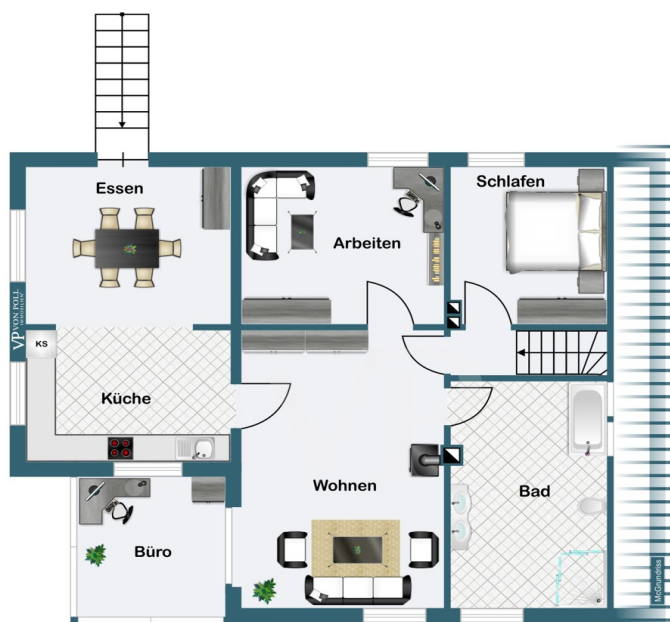
CODICE OGGETTO: 25217023 - 29339 Wathlingen

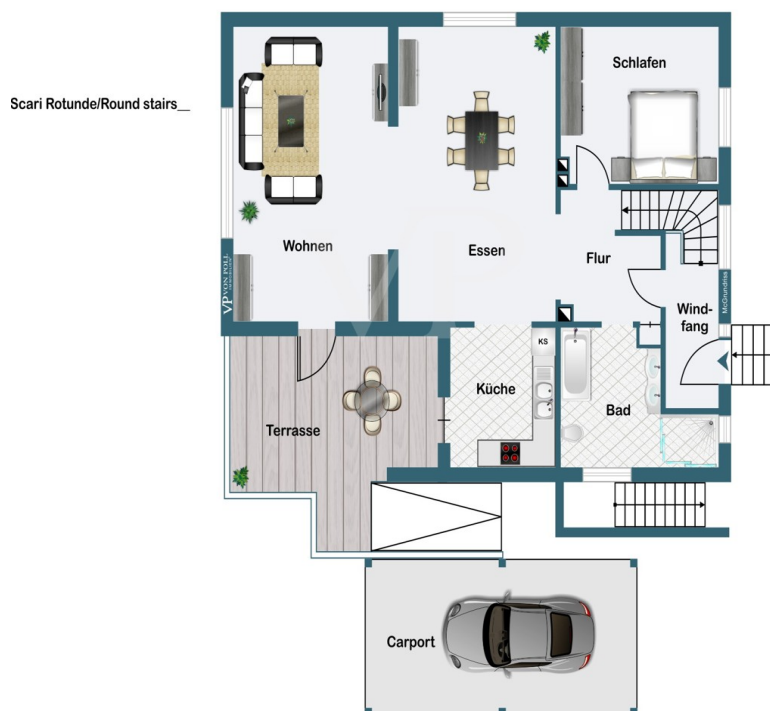
La proprietà



CODICE OGGETTO: 25217023 - 29339 Wathlingen

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25217023 - 29339 Wathlingen

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25217023 - 29339 Wathlingen

Dettagli dei servizi

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;

CODICE OGGETTO: 25217023 - 29339 Wathlingen

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25217023 - 29339 Wathlingen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12, 29221 Celle

Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0

E-Mail: celle@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com