Wrestedt

Brand new KfW-40 detached house in the municipality of Aue – living with high energy efficiency

Property ID: 25239225



PURCHASE PRICE: 415.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 153 m² • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 1200 m²

Property ID: 25239225 - 29559 Wrestedt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25239225 - 29559 Wrestedt

At a glance

Property ID	25239225
Living Space	ca. 153 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5.5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	2022
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	415.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25239225 - 29559 Wrestedt

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Electricity
Energy certificate valid until	08.05.2035
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	20.8 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 25239225 - 29559 Wrestedt

The property





Property ID: 25239225 - 29559 Wrestedt

The property





Property ID: 25239225 - 29559 Wrestedt

The property





Property ID: 25239225 - 29559 Wrestedt

The property





Property ID: 25239225 - 29559 Wrestedt

The property





Property ID: 25239225 - 29559 Wrestedt

The property





Property ID: 25239225 - 29559 Wrestedt

The property





Property ID: 25239225 - 29559 Wrestedt

The property





Property ID: 25239225 - 29559 Wrestedt

The property





Property ID: 25239225 - 29559 Wrestedt

The property





Property ID: 25239225 - 29559 Wrestedt

The property





Property ID: 25239225 - 29559 Wrestedt

The property





Property ID: 25239225 - 29559 Wrestedt

The property





Property ID: 25239225 - 29559 Wrestedt

The property





Property ID: 25239225 - 29559 Wrestedt

The property





Property ID: 25239225 - 29559 Wrestedt

The property





Property ID: 25239225 - 29559 Wrestedt

The property



Property ID: 25239225 - 29559 Wrestedt

A first impression

For sale is a modern, detached single-family home, completed in 2022. The new owner can move into a virtually new house. This property boasts a generous living area of approximately 153 m², spread across 5.5 rooms, situated on a spacious plot of about 1200 m². The house is characterized by its energy-efficient construction as a KfW40-certified building, thus offering future-proof technologies. A modern air-source heat pump, combined with underfloor heating in every room, ensures a comfortable living environment. The high-quality features are further enhanced by the use of designer and tile flooring, which lends the interior a timeless elegance. The layout is thoughtfully designed: On the ground floor, there is a spacious living and dining area of approximately 33 m², which flows seamlessly into the open-plan kitchen. This design creates a light-filled atmosphere and forms the heart of the home. A study and a guest WC on this level complete the ground floor layout. The top floor features 3.5 bedrooms, offering ample space for a family. The full bathroom on this level is modern and generously sized to meet even the most discerning tastes. Electric roller shutters on all windows provide added comfort and security. The house is equipped with a fiber optic connection, ensuring high-speed internet access. A 15 kWp photovoltaic system is integrated, contributing to the property's energy efficiency. A spacious garage with an electric door and an integrated EV charging station completes the offering. The location is tranquil and offers plenty of space to spread out. The generous plot, currently unlandscaped, offers diverse possibilities for use, whether for leisure activities or as an idyllic garden for plant lovers. In summary, this detached house offers modern living comfort at the highest level. Thanks to its first-class construction quality and well-thought-out features, it meets all the requirements of contemporary living while also providing the opportunity for a sustainable lifestyle. Prospective buyers can look forward to a property that is both aesthetically pleasing and functionally well-designed. We are happy to arrange a viewing or provide further information at any time. Please do not hesitate to contact us to get a personal impression of this exceptional property.

Property ID: 25239225 - 29559 Wrestedt

All about the location

Die Samtgemeinde Aue ist zentral im Dreieck Hannover, Hamburg und Berlin in der wunderschönen Heideregion Uelzen gelegen und bettet den Flecken Bad Bodenteich sowie die Gemeinden Lüder, Soltendieck und Wrestedt als Mitgliedsgemeinden in sich ein. Das Haus befindet sich in Nettelkamp.
Für Bahnreisende liegt Uelzen mit dem bekannten Hundertwasserbahnhof, perfekt angebunden an der ICE-Strecke Hamburg-Hannover. Auch in Wrestedt hat man sehr gute Bahn- und Busanbindungen. Das Haus liegt an einer verkehrsberuhigten Straße zwischen weiteren schönen Einfamilienhäusern mit Blick ins Grüne. Größere Wald- und Naherholungsgebiete finden sich in der Umgebung, welche beste Voraussetzung für Gesundheit und Entspannung sind. Im nahe gelegenen Wrestedt gibt es für die Bewohner ein vielfältiges Angebot, bestehend aus guten Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel, Handwerksbetrieben, Ärzten, Apotheke und sonstigen Dienstleistern, aktive Vereine für ein differenziertes Sportangebot und eine Grundschule. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bestehen natürlich in großer Auswahl in Uelzen. Ein Schmuckstück in der Samtgemeinde Aue ist der Kneipp- und Luftkurort Bad Bodenteich, in 10 km Entfernung von Wrestedt.

Property ID: 25239225 - 29559 Wrestedt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 20.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 25239225 - 29559 Wrestedt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Maik Röper

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen
Tel.: +49 581 - 38 96 430 0
E-Mail: uelzen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com