Wathlingen

Großzügiges Einfamilienhaus in Wathlingen

Objektnummer: 26217044



KAUFPREIS: 589.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 189 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 772 m²

Objektnummer: 26217044 - 29339 Wathlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26217044 - 29339 Wathlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26217044
Wohnfläche	ca. 189 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	589.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26217044 - 29339 Wathlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	115.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26217044 - 29339 Wathlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26217044 - 29339 Wathlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26217044 - 29339 Wathlingen

Die Immobilie

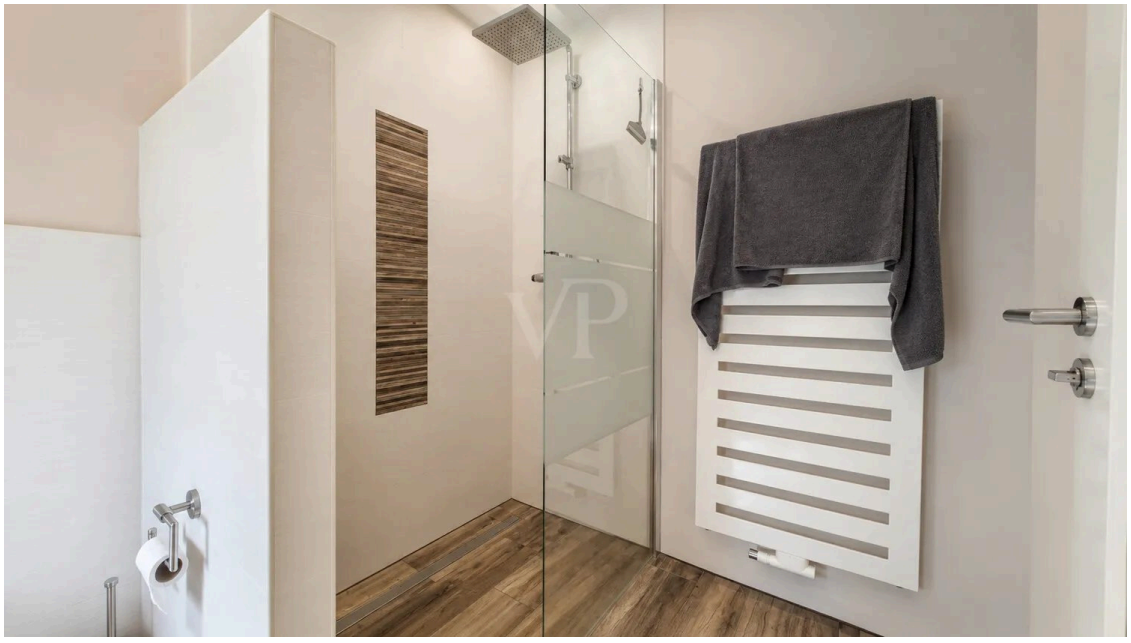




Objektnummer: 26217044 - 29339 Wathlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26217044 - 29339 Wathlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26217044 - 29339 Wathlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26217044 - 29339 Wathlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26217044 - 29339 Wathlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26217044 - 29339 Wathlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26217044 - 29339 Wathlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26217044 - 29339 Wathlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26217044 - 29339 Wathlingen

Die Immobilie

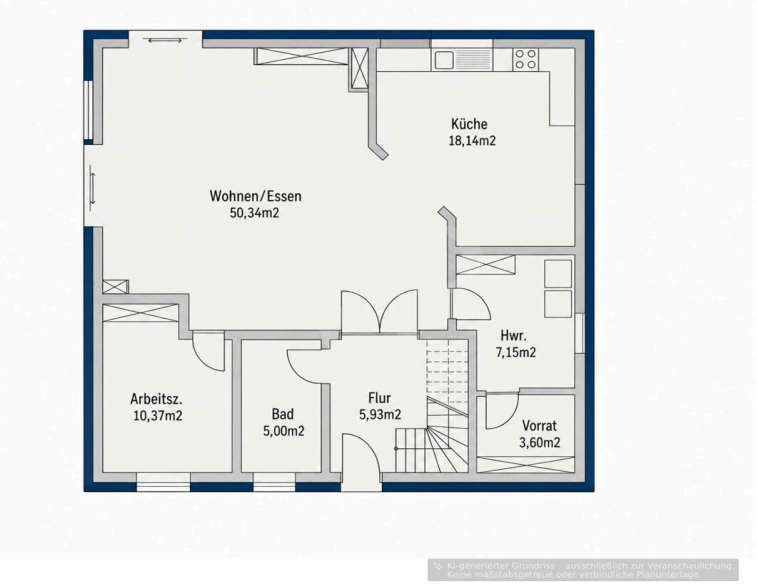




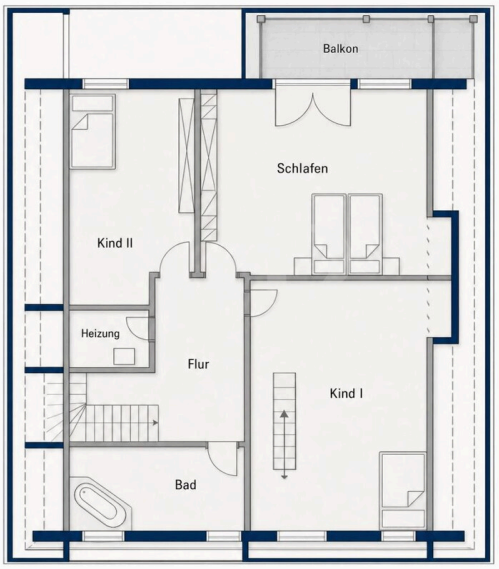
Objektnummer: 26217044 - 29339 Wathlingen

Grundrisse

Erdgeschoss



Obergeschoss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26217044 - 29339 Wathlingen

Ein erster Eindruck

Großzügiges Wohnen, ein weitläufiges Grundstück und eine durchdachte Raumaufteilung prägen dieses gepflegte Einfamilienhaus in Wathlingen. Das 1997 in massiver Bauweise errichtete Haus bietet auf ca. 189m² Wohnfläche und einem ca. 772 m² großen Grundstück viel Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe – vom lebendigen Familienalltag bis zum großzügigen Wohnen zu zweit mit Platz für Homeoffice, Gäste und persönliche Rückzugsbereiche.

Bereits das Erdgeschoss vermittelt ein besonderes Gefühl von Weite. Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit rund 50 m² und hochwertigem Eichenparkett. Große Flächen für Wohnen und Essen schaffen hier den passenden Rahmen für gesellige Abende ebenso wie für entspannte Stunden im eigenen Zuhause. Die angrenzende Küche ergänzt diesen Lebensmittelpunkt um weitere rund 18 m².

Die hochwertige, moderne Designküche GLM Gladice von WERT wurde 2021 erneuert und verfügt unter anderem über eine Granitarbeitsplatte sowie zwei Backöfen, von denen einer mit Mikrowellenfunktion ausgestattet ist. Wohn- und Essbereich, Küche sowie das Duschbad im Erdgeschoss verfügen über Fußbodenheizung und bieten damit zusätzlichen Wohnkomfort.

Ein separates Arbeitszimmer im Erdgeschoss schafft ideale Voraussetzungen für das Arbeiten von zu Hause, kann aber ebenso flexibel als Gäste- oder Hobbyzimmer genutzt werden. Ergänzt wird die Etage durch einen Hauswirtschaftsraum, einen praktischen Vorratsraum sowie das 2015 modernisierte, ebenerdige Duschbad.

Im Dachgeschoss setzt sich das großzügige Raumangebot fort. Hier befinden sich drei gut geschnittene Schlaf- bzw. Kinderzimmer sowie ein weiteres, großzügiges Badezimmer, welches 2015 umfangreich modernisiert wurde. Ein Balkon ergänzt diese Wohnebene.

Eine besondere Erweiterung erfährt eines der Kinderzimmer durch den direkten Zugang zum vollständig ausgebauten Spitzboden. Diese zusätzliche Ebene schafft einen reizvollen, vom übrigen Wohnbereich etwas separierten Rückzugsort und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Spiel- und Jugendbereich, Homeoffice, Hobbyraum oder ganz persönliches Refugium.

Auch in den vergangenen Jahren wurde gezielt in die Immobilie investiert. Im Jahr 2015 wurden die Fenster erneuert und durch dreifachverglaste Holzfenster mit anthrazitfarbener Kunststoff-Wetterschutzschale auf der Außenseite ersetzt, sowie beide Bäder modernisiert. 2020 folgte die Erneuerung der Innentüren, 2021 wurde die hochwertige Einbauküche eingebracht.

Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung aus dem Baujahr. In Wohn- und Essbereich, Küche und Duschbad des Erdgeschosses sorgt zusätzlich die Fußbodenheizung für angenehme Wärme.

Auch das ca. 772 m² große Grundstück bietet viel Raum für individuelle Gestaltung und Freizeit im eigenen Garten. Ein Gartenhaus und eine Überdachung ergänzen den Außenbereich und schaffen zusätzliche praktische Nutzungsmöglichkeiten. Für das Fahrzeug steht eine Einzelgarage mit zusätzlichem Abstellraum zur Verfügung.

Insgesamt verbindet dieses Einfamilienhaus ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot mit einer gepflegten, gehobenen Ausstattung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Familien finden hier ebenso ideale Voraussetzungen wie Paare, die bewusst großzügig wohnen und sich Freiraum für Arbeit, Gäste, Hobbys und persönliche Rückzugsorte wünschen.

Ein Zuhause mit Platz für das Leben von heute – und genügend Raum für die Ideen von morgen.

Objektnummer: 26217044 - 29339 Wathlingen

Ausstattung und Details

Die Immobilie überzeugt mit einer gepflegten und gehobenen Ausstattung sowie einem großzügigen Raumangebot über mehrere Ebenen.
Zu den wesentlichen Ausstattungsmerkmalen zählen:
* ca. 189 m² Wohnfläche
* ca. 772 m² Grundstücksfläche
* massive Bauweise, Baujahr 1997
* hochwertige dreifachverglaste Holzfenster mit anthrazitfarbener Kunststoff- Wetterschutzschale auf der Außenseite
* großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 50 m²
* hochwertiges Eichenparkett im Wohn- und Essbereich
* Fußbodenheizung im Wohn-/Essbereich, in der Küche und im Duschbad
* hochwertige moderne Designküche GLM Gladice von WERT Küche aus 2021
- mit Granitarbeitsplatte
- zwei Backöfen, davon einer mit Mikrowellenfunktion
* Arbeitszimmer im Erdgeschoss
* Hauswirtschaftsraum und separater Vorratsraum
* ebenerdiges Duschbad im Erdgeschoss, modernisiert 2015
* großzügiges Badezimmer im Dachgeschoss modernisiert 2015
* drei Schlaf- bzw. Kinderzimmer im Dachgeschoss, erneuert 2017
* direkter Zugang von einem Kinderzimmer zum vollständig ausgebauten Spitzboden
* vielseitig nutzbarer ausgebauter Spitzboden
* Balkon
* Innentüren, erneuert 2020
* Gas-Zentralheizung aus dem Baujahr
* Einzelgarage mit zusätzlichem Abstellraum
* Gartenhaus
* Überdachte Terrasse
- hochwertige Design-Kassettenmarkise von Markilux (485cm x 300cm), inkl. Funkmotor,
vier dimmbaren LED - Spots und beweglichem Volant am Frontprofil
* sehr gepflegter Gesamtzustand

Objektnummer: 26217044 - 29339 Wathlingen

Alles zum Standort

Wathlingen verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer gewachsenen Infrastruktur und einer guten Erreichbarkeit der Städte Celle und Hannover. Die Gemeinde bietet damit attraktive Voraussetzungen sowohl für Familien als auch für Paare und anspruchsvolle Käufer, die großzügiges Wohnen abseits des städtischen Trubels schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten des täglichen Lebens verzichten zu wollen.

Das Wohnumfeld ist geprägt von einer angenehmen, ländlichen Atmosphäre und kurzen Wegen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheke und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich direkt im Ort. Familien profitieren zudem von einem guten Betreuungs- und Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschule und weiterführender Schule. Spielplätze und Freizeitangebote ergänzen die familienfreundliche Infrastruktur.

Auch im Alltag überzeugt die Lage durch ihre gute Anbindung. Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die nahegelegene Kreisstadt Celle erweitert das Angebot um vielfältige Einkaufs-, Kultur-, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten sowie eine umfassende medizinische Versorgung. Auch Hannover ist gut erreichbar und macht Wathlingen für Berufspendler interessant.

Gleichzeitig bietet die Umgebung viel Raum für Erholung und Freizeit in der Natur. Spaziergänge, Fahrradtouren oder einfach die Ruhe des eigenen Gartens unterstreichen die hohe Wohn- und Lebensqualität dieser Lage.

So entsteht eine attraktive Kombination: ein entspanntes und familienfreundliches Wohnumfeld mit viel Ruhe und Privatsphäre auf der einen Seite sowie eine alltagstaugliche Infrastruktur und gute Anbindung auf der anderen. Eine Lage für Menschen, die bewusst großzügiger und ruhiger wohnen möchten, ohne sich vom urbanen Leben abzukoppeln.

Objektnummer: 26217044 - 29339 Wathlingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12, 29221 Celle
Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0
E-Mail: celle@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com