Eldingen

Großzügiges Anwesen mit zwei Wohnhäusern – viel Raum für individuelle Ideen

Objektnummer: 26217048



KAUFPREIS: 444.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 493 m² • ZIMMER: 18 • GRUNDSTÜCK: 3294 m²

Objektnummer: 26217048 - 29351 Eldingen

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

Objektnummer: 26217048 - 29351 Eldingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26217048
Wohnfläche	ca. 493 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	18
Schlafzimmer	9
Badezimmer	5
Baujahr	1921
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	444.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26217048 - 29351 Eldingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	04.08.2034

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	132.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26217048 - 29351 Eldingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26217048 - 29351 Eldingen

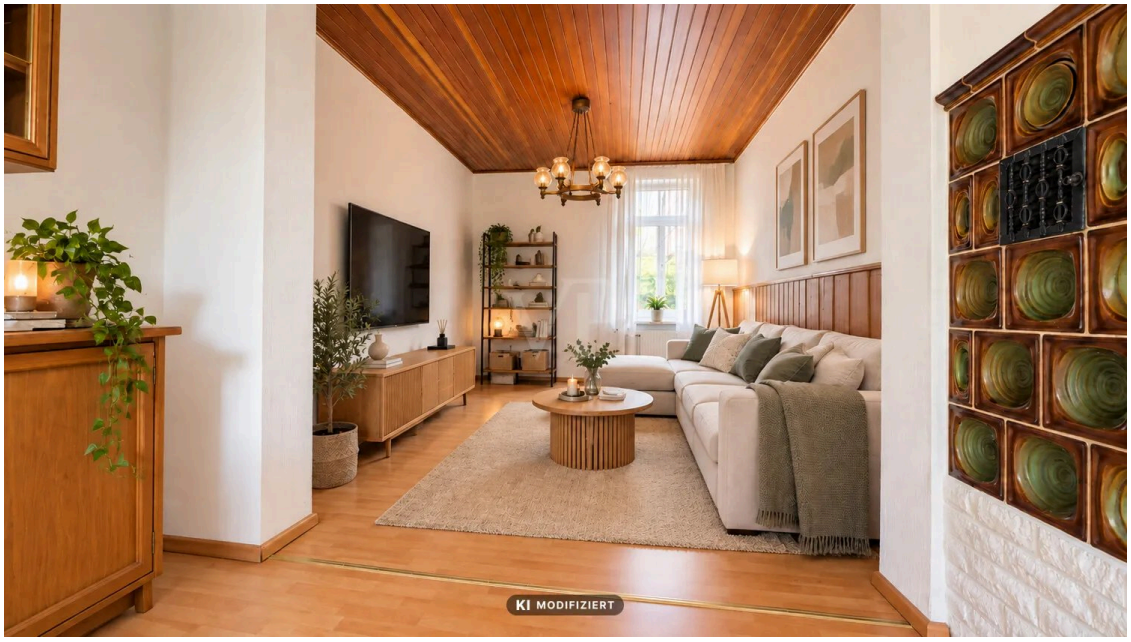
Die Immobilie





Objektnummer: 26217048 - 29351 Eldingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26217048 - 29351 Eldingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26217048 - 29351 Eldingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26217048 - 29351 Eldingen

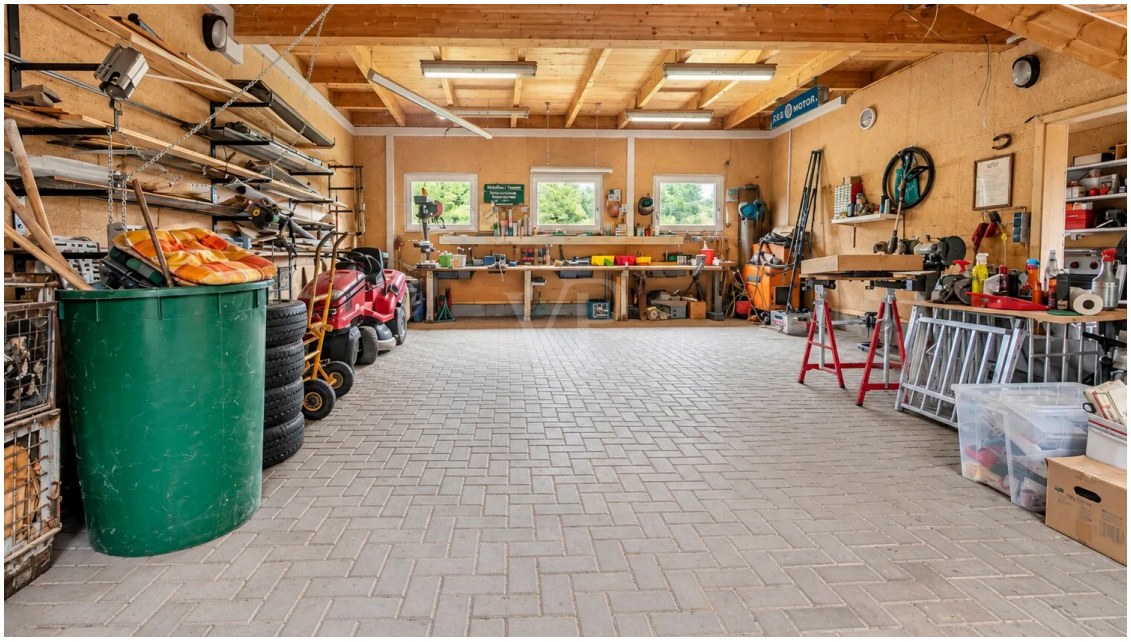
Die Immobilie





Objektnummer: 26217048 - 29351 Eldingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26217048 - 29351 Eldingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26217048 - 29351 Eldingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26217048 - 29351 Eldingen

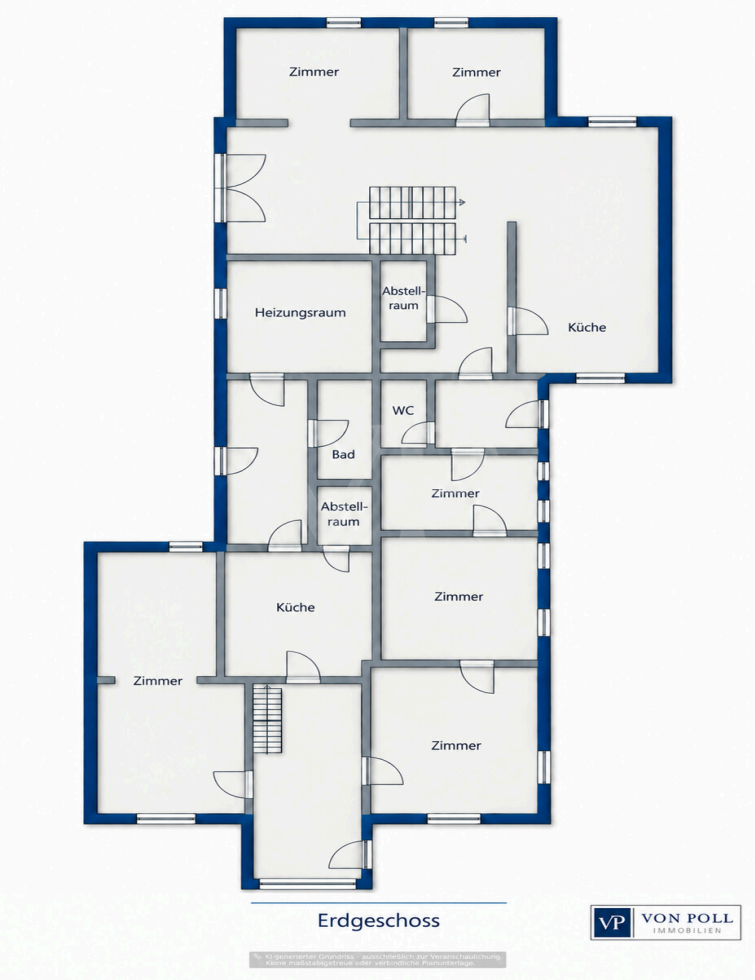
Die Immobilie

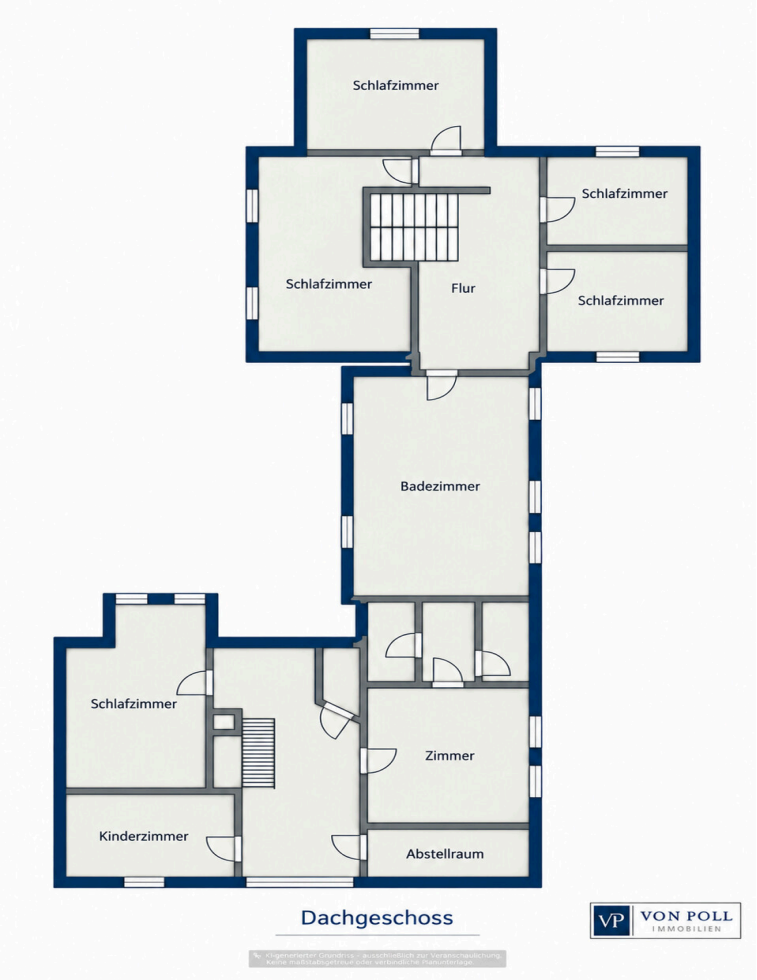


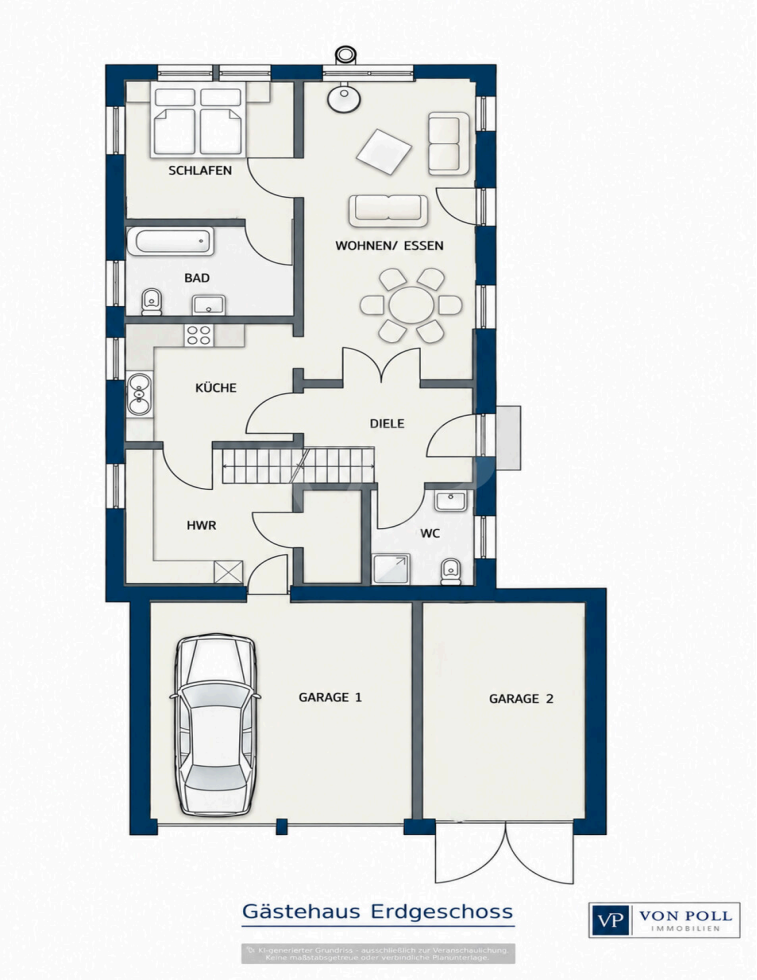


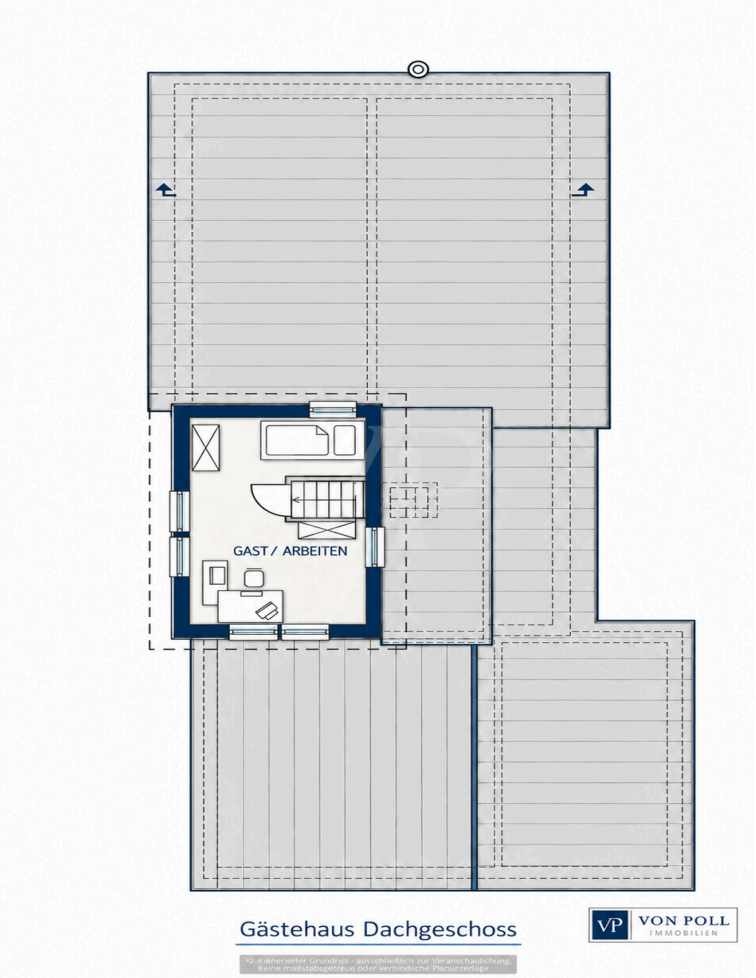
Objektnummer: 26217048 - 29351 Eldingen

Grundrisse




Schlafzimmer
Schlafzimmer
Schlafzimmer
Flur
Schlafzimmer
Badezimmer
Schlafzimmer
Zimmer
Kinderzimmer
Abstellraum
Dachgeschoss
VON POLL IMMOBILIEN


SCHLAFEN
WOHNEN/ ESSEN
BAD
KÜCHE
DIELE
HWR
WC
GARAGE 1
GARAGE 2
Gästehaus Erdgeschoss
VON POLL IMMOBILIEN



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: 26217048 - 29351 Eldingen

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Anwesen verbindet den Charakter vergangener Jahrzehnte mit modernen Elementen. Es handelt sich um ein Grundstück von über 3.200 Quadratmetern, auf dem sich zwei eigenständige Wohnhäuser befinden. Das Hauptgebäude ist ein großes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1921 und wurde 1991 um einen großzügigen Anbau erweitert. Das Gästehaus wurde im Jahr 2001 errichtet und bietet zeitgemäßen Wohnkomfort sowie ein großzügiges Raumangebot. Für beide Gebäude liegen separate Energieausweise vor. Auch ein Glaserfaseranschluss ist vorhanden.

Ein besonderer Bestandteil des Hauptgebäudes ist der Kachelofen, der in den kühlen Monaten für angenehme Wärme sorgt und zu einer gemütlichen Atmosphäre im Wohnbereich beiträgt. Insgesamt neun Schlafzimmer bieten ausreichend Platz und ermöglichen sowohl gemeinsames Wohnen als auch private Rückzugsmöglichkeiten. Fünf Bäder sorgen auch bei einer größeren Anzahl an Bewohnern oder Gästen für einen komfortablen und unkomplizierten Alltag. Mit einer Wohnfläche von fast 500 Quadratmetern steht insgesamt viel Platz für gemeinsames Wohnen, persönliche Interessen und individuelle Rückzugsbereiche zur Verfügung.

Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf die überdachte Terrasse. Dadurch bleibt der Außenbereich auch bei wechselhaftem Wetter gut nutzbar und der Garten unmittelbar mit dem Wohnbereich verbunden. Die weitläufige Grünfläche, der Brunnen mit seinen Zapfstellen und das großzügige Grundstück prägen den Außenbereich. Im Sommer bietet die Terrasse viel Platz für lange Abende im Freien, während die Sauna in den kühleren Monaten eine zusätzliche Möglichkeit zur Entspannung bietet.

Das Gästehaus ist eigenständig nutzbar und gleichzeitig fester Bestandteil des gesamten Anwesens. Es bietet zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Besucher, Freunde oder individuelle Wohnideen. Die vorhandene Doppelgarage bietet Platz für Fahrzeuge, während das separate Werkstattgebäude zusätzliche Möglichkeiten für Projekte, Hobbys oder handwerkliche Tätigkeiten schafft.

Das gesamte Anwesen vermittelt eine über viele Jahre gewachsene und persönliche Atmosphäre. Familienfeste, ruhige Nachmittage, gemeinsame Zeit im Garten oder kreative Stunden in der Werkstatt finden hier gleichermaßen ihren Platz. Die Kombination aus großzügigen Wohnflächen, zwei eigenständigen Häusern und dem weitläufigen Grundstück schafft vielfältige Möglichkeiten für den Alltag und besondere Anlässe. Gleichzeitig bietet das Grundstück ausreichend Raum, um neue Ideen umzusetzen und Bestehendes zu erhalten. Ein Anwesen mit viel Platz, Geschichte und zahlreichen Möglichkeiten für die zukünftige Nutzung.

Zweifamilienhaus
Art des Energieausweises: Bedarfsausweis
Endenergiewert: 245,5 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: G
Wesentlicher Energieträger: Erdgas
Baujahr laut Ausweis: 1921, Umbau 1991

Gästehaus
Art des Energieausweises: Bedarfsausweis
Endenergiewert: 132,9 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: E
Wesentlicher Energieträger: Gaszentralheizung vom Nebenhaus
Baujahr laut Ausweis: 2001

Objektnummer: 26217048 - 29351 Eldingen

Ausstattung und Details

- Doppelgarage
- Separates Werkstattgebäude
- Sauna
- Kachelofen
- Überdachte Terrasse
- Brunnen mit mehreren Zapfstellen
- Glasfaseranschluss

Objektnummer: 26217048 - 29351 Eldingen

Alles zum Standort

Die Gemeinde Eldingen liegt im östlichen Landkreis Celle und zeichnet sich durch ihren ländlichen Charakter, eine gewachsene Ortsstruktur und eine naturnahe Umgebung aus. Abseits der größeren Städte bietet der Ort ein ruhiges Wohnumfeld mit viel Raum für Erholung und einer guten Einbindung in die umliegende Region.

Das Ortsbild ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, traditionellen Gebäuden und einer aufgelockerten Bebauung. Die umliegenden Wiesen, Felder und Waldflächen unterstreichen den dörflichen Charakter und bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Aktivitäten im Freien.

Besonders für Familien bietet Eldingen eine gut aufgestellte örtliche Infrastruktur. Eine Grundschule, ein Kindergarten sowie eine Kinderkrippe befinden sich direkt im Ort und ermöglichen kurze Wege im Familienalltag. Auch das Jugendzentrum, Spielmöglichkeiten und örtliche Sportangebote tragen zu einem abwechslungsreichen Freizeitangebot bei.

Die Nahversorgung ist durch einen großzügigen EDEKA-Markt, eine Bäckerei und eine Fleischerei gewährleistet. Darüber hinaus befindet sich eine Zahnarztpraxis im Ort. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Einrichtungen und regionale Anbieter. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung sowie weiterführende Schulen sind insbesondere in Lachendorf und Celle zu finden.

Bushaltestellen im Ortskern und im Bereich der Grundschule bieten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr. Über das regionale Straßennetz ist Eldingen mit den umliegenden Gemeinden und der Kreisstadt Celle verbunden.

Eldingen vereint die Vorzüge eines ruhigen, naturnahen Wohnumfeldes mit einer für den ländlichen Raum vielseitigen Infrastruktur. Die Kombination aus kurzen Wegen, familienfreundlichen Einrichtungen und einer gewachsenen Dorfgemeinschaft macht den Ort zu einem attraktiven Wohnstandort im Landkreis Celle.

Objektnummer: 26217048 - 29351 Eldingen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26217048 - 29351 Eldingen

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