Altenmedingen

Charaktervolles Friesengiebelhaus mit zeitloser Architektur und gepflegtem Grundstück

Objektnummer: 26238230



KAUFPREIS: 409.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 626 m²

Objektnummer: 26238230 - 29575 Altenmedingen

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

Objektnummer: 26238230 - 29575 Altenmedingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26238230
Wohnfläche	ca. 125 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2008
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	409.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26238230 - 29575 Altenmedingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	50.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.10.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26238230 - 29575 Altenmedingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238230 - 29575 Altenmedingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238230 - 29575 Altenmedingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238230 - 29575 Altenmedingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238230 - 29575 Altenmedingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238230 - 29575 Altenmedingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238230 - 29575 Altenmedingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238230 - 29575 Altenmedingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238230 - 29575 Altenmedingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238230 - 29575 Altenmedingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238230 - 29575 Altenmedingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238230 - 29575 Altenmedingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238230 - 29575 Altenmedingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238230 - 29575 Altenmedingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238230 - 29575 Altenmedingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26238230 - 29575 Altenmedingen

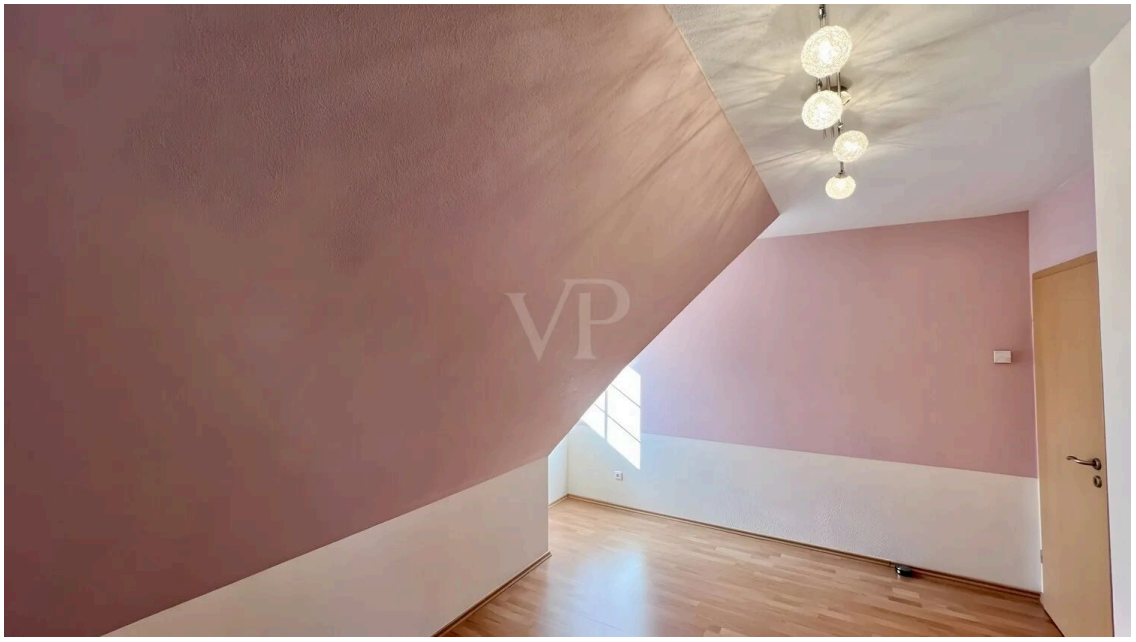
Die Immobilie





Objektnummer: 26238230 - 29575 Altenmedingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26238230 - 29575 Altenmedingen

Ein erster Eindruck

Das Einfamilienhaus überzeugt bereits auf den ersten Blick durch seine charaktervolle Fassade aus Egernsunder Klinker in Rotbunt und das markante Krüppelwalmdach mit dem Friesengiebel, die der Immobilie eine zeitlose und zugleich repräsentative Ausstrahlung verleihen. Die harmonische Architektur wird durch gepflegte Grünflächen, eine hochwertige Zaunanlage mit elektrischem Hoftor aus den Jahren 2014/2015 sowie weiße Dachüberstände in PVC-Ausführung stilvoll ergänzt. Neben dem optischen Vorteil unterstreicht die pflegeleichte und witterungsbeständige Ausführung den praktischen Mehrwert, da sie den Pflegeaufwand langfristig reduziert. Seit 2008 wurde die Immobilie mit großer Sorgfalt gepflegt und kontinuierlich weiterentwickelt.

Die gepflasterte Zufahrt führt komfortabel zum Doppelcarport mit integriertem Geräteraum und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild des Grundstücks ein. Der liebevoll angelegte Garten bietet Raum zur Entspannung und wird durch ein separates Gartenhaus sinnvoll ergänzt, das zusätzlichen Stauraum schafft. So verbindet die Immobilie einen einladenden ersten Eindruck mit durchdachten Details und einem gepflegten Gesamtambiente.

Im Inneren entfaltet sich auf rund 125 Quadratmetern eine Atmosphäre von Großzügigkeit und Geborgenheit. Der Eingangsbereich öffnet sich mit klaren Linien, Licht und hochwertigen Bodenbelägen, die sich durch das gesamte Haus ziehen. Die durchdachte Raumaufteilung lässt das Erdgeschoss besonders einladend wirken: Hier verschmelzen Küche, Essbereich und Wohnbereich im fließenden Übergang, unterstützt von großen Fensterflächen, die den Blick ins Grüne lenken und den Wechsel der Jahreszeiten unmittelbar erlebbar machen. Die offene Einbauküche mit Kochinsel und hochwertigen Einbaugeräten bildet das lebendige Zentrum des Hauses, in dem Alltag und Genuss stilvoll zusammentreffen. Die Fußbodenheizung sorgt an kühleren Tagen für eine angenehme Grundwärme und unterstreicht den behaglichen Wohncharakter. Ergänzt wird das Wohlfühlambiente durch einen Kaminofen, der mit seiner angenehmen Wärme und dem stimmungsvollen Flammenspiel für besondere Momente der Entspannung sorgt.

Ein externer Kaltwintergarten aus dem Jahr 2014 erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft einen geschützten Rückzugsort für entspannte Stunden bis weit in den Herbst hinein. Für angenehme Beschattung sorgt eine innenliegende elektrische Markise. Dank der praktischen Schiebetüranlage lässt sich der Wintergarten zu drei Seiten öffnen, sodass bei schönem Wetter ein besonders offenes und luftiges Ambiente entsteht. Der Zugang zum Wintergarten erfolgt bequem über die nahegelegene Küchenterrassentür.
Die Terrasse schließt sich direkt an und lädt zu langen Sommerabenden im Grünen ein.

Teilweise elektrisch betriebene Außenrollläden bieten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre und unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein privater Rückzugsort mit zwei harmonisch gestalteten Schlafzimmern, von denen das Hauptschlafzimmer durch einen begehbaren Kleiderschrank besticht. Das großzügige Badezimmer überzeugt mit einer lichtdurchfluteten Atmosphäre, einer komfortablen Badewanne und einer separaten Dusche. Hochwertige Bodenbeläge und ein fein abgestimmtes Farbkonzept unterstreichen den anspruchsvollen Wohncharakter. Ergänzt wird diese Etage durch ein separates Arbeitszimmer, das ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten schafft. Großzügige Fensterflächen sorgen in allen Räumen für ein helles, freundliches Ambiente.

Technisch und energetisch überzeugt das Haus mit einer modernen Zentralheizung, kombiniert mit einer Wärmepumpe und effizienter Fußbodenheizung. Die Verbindung von solider Bauweise, stimmigen Details und gepflegtem Außenbereich verleiht diesem Zuhause einen eigenständigen Charakter. Nach individueller Absprache mit dem Eigentümer besteht die Möglichkeit, ausgewählte Einrichtungsgegenstände und Teile des vorhandenen Inventars zu übernehmen. Wer hier ankommt, spürt sofort die Verbindung von Qualität, Liebe zum Detail und einem rundum stimmigen Wohngefühl.

Objektnummer: 26238230 - 29575 Altenmedingen

Alles zum Standort

Die Gemeinde Altenmedingen im Landkreis Uelzen verbindet die Ruhe und Ursprünglichkeit des ländlichen Lebens mit der landschaftlichen Schönheit der Lüneburger Heide. Die gewachsene Dorfstruktur, das grüne Umfeld und die angenehme, naturnahe Atmosphäre schaffen ein Wohnumfeld mit besonderem Erholungswert – ideal für Menschen, die Ruhe, Lebensqualität und ein entschleunigtes Lebensgefühl zu schätzen wissen.

Für den Alltag bietet Altenmedingen mit einer Kindertagesstätte, einer Grundschule und einem aktiven Gemeindeleben ein familienfreundliches Umfeld und eine gute Grundlage für ein angenehmes Wohnen. Zudem ist ein EDEKA-Markt bequem fußläufig erreichbar und ermöglicht eine unkomplizierte Versorgung mit Lebensmitteln und Dingen des täglichen Bedarfs.
Weitere Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, medizinische Versorgung und vielfältige Freizeitangebote stehen im nahe gelegenen Bad Bevensen zur Verfügung. Als traditionsreicher Kurort bereichert die Stadt das Umfeld mit ihrem besonderen Flair, gepflegten Kuranlagen und einem vielseitigen Angebot an Erholung und Freizeitgestaltung.

Auch die Nähe zu den Städten Lüneburg und Uelzen macht den Standort attraktiv. Die historische Hansestadt Lüneburg begeistert mit ihrer charmanten Altstadt, den charakteristischen Backsteinfassaden, individuellen Geschäften, gemütlichen Cafés, Restaurants und einem vielfältigen Kulturangebot. Die Hansestadt Uelzen ergänzt das regionale Umfeld mit einem breiten Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, medizinischer Versorgung und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Beide Städte bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten für Beruf, Alltag und Freizeit und sind über das regionale Straßennetz gut erreichbar. Ergänzend bestehen vom Bahnhof Bad Bevensen regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Lüneburg, Hamburg und Uelzen mit entsprechenden Anschlussmöglichkeiten.

Die reizvolle Landschaft der Lüneburger Heide beginnt praktisch vor der Haustür und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten, die Natur aktiv zu genießen. Weitläufige Wiesen, Wälder und idyllische Wege laden zu Spaziergängen, ausgedehnten Radtouren und erholsamen Stunden im Freien ein. Ein besonderes Angebot für Golfliebhaber ist die nahe gelegene Golfanlage Bad Bevensen im Ortsteil Secklendorf. Der landschaftlich reizvoll eingebettete 18-Loch-Platz verbindet sportliche Aktivität mit einem besonderen Naturerlebnis.

Altenmedingen steht für naturnahes Wohnen in angenehm ruhiger Umgebung, verbunden mit der Nähe zur Kurstadt Bad Bevensen sowie den Hansestädten Lüneburg und Uelzen. Eine attraktive Wohnlage für alle, die das Leben im Grünen

genießen und zugleich von den vielfältigen Angeboten der umliegenden Städte profitieren möchten.

Objektnummer: 26238230 - 29575 Altenmedingen

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: 26238230 - 29575 Altenmedingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Maik Röper

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com