

Rosche

# Provisionsfrei für Käufer: Stilvolles Fachwerkhaus auf parkähnlichem Grundstück

Objektnummer: 23238220\_1



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 483.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.775 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23238220\_1 - 29571 Rosche

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23238220\_1 - 29571 Rosche

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 23238220_1              |
| Wohnfläche   | ca. 260 m²              |
| Dachform     | Krüppelwalmdach         |
| Zimmer       | 7                       |
| Schlafzimmer | 3                       |
| Badezimmer   | 2                       |
| Baujahr      | 1991                    |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 2 x Garage |

|             |                                                                      |
|-------------|----------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 483.000 EUR                                                          |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                      |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 23238220\_1 - 29571 Rosche

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl              | Endenergiebedarf            | 117.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 21.10.2032      | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befeuernng                 | Öl              | Baujahr laut Energieausweis | 1991           |

Objektnummer: 23238220\_1 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238220\_1 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238220\_1 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238220\_1 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238220\_1 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238220\_1 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238220\_1 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238220\_1 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238220\_1 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238220\_1 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238220\_1 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238220\_1 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238220\_1 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238220\_1 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238220\_1 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238220\_1 - 29571 Rosche

## Die Immobilie



Objektnummer: 23238220\_1 - 29571 Rosche

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein schönes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 1775 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde 1991 erbaut und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das Haus bietet insgesamt 7 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer und 2 Bäder. Die großzügige Raumaufteilung bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie besticht durch viele Besonderheiten. So verfügt das Hauptbadezimmer über eine Eckbadewanne und das zweite Badezimmer über eine Sauna. Die Fachwerkkonstruktion verleiht dem Haus einen rustikalen Charme. Die gute Ausrichtung des Hauses und die großzügigen Fensterflächen sorgen für optimalen Lichteinfall in jedem Raum. Manuell bedienbare Rollläden dienen zusätzlich der Verdunkelung. Das absolute Highlight ist der großzügig gestaltete Wohnbereich. Wohnzimmer und Esszimmer gehen großzügig ineinander über. Die hochwertigen Fußböden runden das Ganze ab. Für Gartenliebhaber bietet das Grundstück einen parkähnlich angelegten Garten. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen und Ihre eigenen Ideen verwirklichen. Für die Überwinterung von Pflanzen steht ein Gewächshaus zur Verfügung. Außerdem verfügt das Haus über eine Loggia und eine Terrasse, von der aus man einen unverbauten Weitblick genießen kann. Eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgt für wohlige Wärme. Überdies steht Ihnen ein großer Wohnkeller zur Verfügung, der sowohl für Gäste als auch für eigene Hobbys oder als Homeoffice genutzt werden kann. Zudem bietet er zusätzlichen Stauraum. Das Kellergeschoss wurde aus massivem Kalksandsteinmauerwerk errichtet. Der sichtbare Sockel ist mit einer massiven Feldsteinverkleidung versehen. Das zweischalige Außenmauerwerk besteht aus 25 cm Porenbeton und ist mit einer 40 mm starken Kerndämmung versehen und einem Holzfachwerk, das mit Ziegeln ausgemauert wurde. Die Innenwände bestehen aus Kalksandsteinmauerwerk und wurden mit einem Kalkzement-Innenputz versehen. Gegenwärtig ist eine Ölzentralheizung mit einem Fassungsvermögen von 8.000 Litern in Kunststofftanks verbaut. Zusammenfassend kann man sagen, dass diese Immobilie durch ihren ländlichen Charme und die vielen Ausstattungsdetails überzeugt. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 23238220\_1 - 29571 Rosche

## Alles zum Standort

Die Lage ist ideal für Familien und Ruhesuchende. Die Umgebung zeichnet sich durch eine attraktive Wohngegend aus, die zu einem angenehmen und entspannten Wohnen einlädt. Darüber hinaus bietet Rosche eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Die Gemeinde verfügt über einen eigenen Kindergarten, Grundschulen befinden sich in Rosche und Stöcken. Die Kreis- und Hansestadt Uelzen ist ca. 15 km entfernt, der Kurort Bad Bevensen mit seinem großen Freizeit- und Kurangebot 18 km. Uelzen selbst verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit allen Schulformen und einem Krankenhaus. Die Region ist überwiegend landwirtschaftlich und handwerklich geprägt und bietet einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Durch die beiden Bahnhöfe in Uelzen und Bad Bevensen ist die Verkehrsanbindung nach Hamburg bzw. in der Gegenrichtung nach Hannover optimal. Lüneburg ist mit dem Auto in ca. 45 Minuten zu erreichen. Nach Abschluss der A39-Verbindung von Wolfsburg nach Lüneburg ist eine deutlich verbesserte Erreichbarkeit des Ballungsgebiets Hamburg, einschließlich des Flughafens, zu erwarten.

Objektnummer: 23238220\_1 - 29571 Rosche

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.10.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 117.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist D.  
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: 23238220\_1 - 29571 Rosche

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

---

Veerßer Straße 26 Uelzen  
E-Mail: [uelzen@von-poll.com](mailto:uelzen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)