



## Verkauft! Gepflegtes Einfamilienhaus in feiner Lage!

Haus / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

Objekt-Nr:	2406
Adresse:	DE-29549 Bad Bevensen Deutschland
Region:	Uelzen

#### Preise

Kaufpreis:	255.000,00 EUR
Courtage / Provision:	2,50% anteilige Käuferprovision inkl. ges. Mwst

#### Flächen

Wohnfläche:	ca. 167 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	7
Anzahl Badezimmer:	4
Anzahl Balkons:	1
Grundstücksfläche:	ca. 973 m <sup>2</sup>

#### Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Öl
Bodenbelag:	Fliesen, Teppich
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, West
Fenster:	Holz, Kunststoff
Dachform:	Satteldach

#### Zustandsangaben

Baujahr:	1953
Zustandsart:	gepflegt
Sanierungsjahr:	2000



## Verwaltung

verfügbar ab: nach Vereinbarung

## Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja  
erstellt am: 16.10.2023  
gültig bis: 15.10.2033  
Art des Energieausweises: nach Bedarf  
Endenergiebedarf insgesamt: ca. 276,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Beschreibung im Detail

In 1a-Lage von Bad Bevensen befindliches Einfamilienhaus mit aktuell zwei Ferienwohnungen auf einem ca. 973 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück. Erdgeschoss und Keller des Hauses wurden bis dato privat genutzt, die Ferienwohnungen im Obergeschoss meist vermietet. Das im Ursprung ca. 1953 erbaute Haus wurde ca. im Jahr 1973 um einen Anbau ergänzt. Ein weiterer Umbau erfolgte Anfang der Jahrtausendwende, als im Obergeschoss zwei Ferienwohnungen integriert wurden. Diese sind jedoch nur über die im gemeinschaftlichen Flur befindliche Treppe erreichbar. Durch diese Aufteilung verfügt das Haus über insgesamt drei Bäder und ein Gäste-WC mit Dusche, sowie - neben der klassischen Wohnküche im Erdgeschoss - über zwei weitere (Küchen-)Einbauzeilen in den Ferienwohnungen. Der ursprüngliche Bau des Hauses ist unterkellert, der Anbau nicht. Beheizt wird die Immobilie mit einer Ölzentralheizung (Kessel von 1996).

Die grundsätzliche Aufteilung ist folgendermaßen:

Erdgeschoss: Flur, Wohn- und Esszimmer, Küche, Gäste-WC mit Dusche, Elternschlafzimmer mit Bad "en suite", Kinderzimmer, Wintergarten mit Zugang zur Terrasse.

Obergeschoss: "Wohnung 1" mit Wohnzimmer (Küchenzeile), Schlafzimmer und Duschbad, "Wohnung 2" mit Wohnzimmer (Küchenzeile), Schlafzimmer, Duschbad.

Für Pkws stehen mehrere Stellplätze und eine Garage zur Verfügung. Der pflegeleicht angelegte Garten verfügt noch über einen überdachten Freisitz und einen Holzschuppen für Gartengeräte.



Sollte Sie dieses interessante Angebot ansprechen, so stehen wir Ihnen für weitere Detailskünfte und eventuelle Besichtigungstermine gerne zur Verfügung.

## **Beschreibung der Lage**

Bevorzugte Wohnlage von Bad Bevensen, in unmittelbarer Nähe des Kurparks und der Fußgängerzone. Sowohl Fahrrad- und Wanderwege, als auch Einkaufsmöglichkeiten und die vielen attraktiven Angebote rund um das Kurhaus sind schnell zu erreichen.

## **Details zur Provision**

Alle Angaben sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden, jedoch ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen. Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer zur Verfügung. Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande. Die anteilige Käufercourtage in Höhe von 2,50 % auf den Kaufpreis inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluß fällig und gegen gesonderte Rechnungsstellung zu zahlen.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist unser Büro 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 pGwG.



## Galerie



Verkauft



Ansicht



Ansicht



Ansicht



Balkon OG



Gartenansicht



Gartenhaus



Eingangsflur



Garten



Eingangsflur



Wohnzimmer Erdgeschoss



Esszimmer EG



Esszimmer EG



Küche Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss



Wintergarten



Schlafzimmer EG



Wannenbad en suite Erdgeschoss



Flur Obergeschoss



Schlafzimmer OG



Duschbad Fewo OG



Duschbad Fewo OG



Zimmer mit Küchenzeile OG



Duschbad II OG



Schlafzimmer OG





## Agentur

---

### Das Angebot wird betreut von

**Firma:**

Schulze Immobilien

**Adresse:**

Am Apfelgarten 13  
DE-29587 Natendorf  
Deutschland

### Ihr Ansprechpartner

**Name:**

Diplom-Kaufmann Mathias Schulze

**Telefon:**

05806 - 980 980

**Fax:**

05806-980982

**E-Mail:**

info@schulze-immobilien.net



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

### Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Der Erfüllung unserer Makleraufträge widmen wir uns mit größtmöglicher Sorgfalt und in unparteilicher Wahrnehmung der Interessen unserer Auftraggeber. Unsere Tätigkeit erfolgt im Rahmen der §§ 652 ff des BGB, der allgemein anerkannten kaufmännischen Grundsätze und Gepflogenheiten unter Einhaltung der Regeln unseres Berufsstandes.
2. Die uns erteilten Aufträge gelten, soweit nichts anderes vereinbart, bis zum schriftlichen Widerruf.
3. Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Unsere Maklerprovision ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Wenn wir zusätzlich dem rechtsgeschäftlichen Verkehr mit unseren Auftraggebern „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ zugrunde legen, so geschieht dies in Ausfüllung und Ausgestaltung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und unter strikter Wahrung des gerechten Ausgleichs der gegenseitigen Rechte und Pflichten mit dem Ziel der Rationalisierung des Geschäftsablaufs.
4. Unsere Angebote erfolgen gemäß den uns vom Auftraggeber erteilten Auskünfte; sie sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten ausgeschlossen.
5. Sollte/n Ihnen unser/e Angebot/e bereits bekannt sein, so teilen sie uns dies bitte innerhalb von vier Tagen unter Angabe der Quelle - schriftlich mit. Unterbleibt diese Mitteilung, gilt das Objekt durch uns nachgewiesen. Die Provision ist dann bei einem Vertragsabschluß in jedem Fall zu zahlen.



6. Sofern aufgrund unserer Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit Verhandlungsparteien direkte Verhandlungen aufnehmen, ist auf unsere Tätigkeit Bezug zu nehmen. Der Inhalt der Verhandlungen ist uns unaufgefordert und unverzüglich mitzuteilen.

7. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluß. Der Termin ist uns rechtzeitig mitzuteilen. Wir haben Anspruch auf Erteilung einer Vertragsabschrift und aller sich daraus beziehenden Nebenabreden.

8. Diese Geschäftsbedingungen gelten mit Annahme des/der Angebot/e als anerkannt.

9. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Uelzen.

Stand 02.10.2001