



Großzügiges Ein-/Zweifamilienhaus in Himbergen!

Haus / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-Nr:	2534
Adresse:	DE-29584 Himbergen Deutschland
Region:	Uelzen

Preise

Kaufpreis:	180.000,00 EUR
Courtage / Provision:	2,98% inkl. ges.Mwst. anteilige Käuferprovision

Flächen

Wohnfläche:	ca. 146 m ²
Zimmerzahl:	6
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl Terrassen:	1
Grundstücksfläche:	ca. 841 m ²

Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Gesamtetagenzahl:	3
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Öl
Bodenbelag:	Dielen, Fliesen
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche
Keller:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, West
Verglasung:	doppelt verglast
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	offener Kamin
Fenster:	Holz, Kunststoff
Dachform:	Satteldach



Zustandsangaben

Baujahr:	1961
Zustandsart:	teilweise renovierungsbedürftig

Verwaltung

Nutzungsart:	Wohnen
verfügbar ab:	nach Vereinbarung

Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
erstellt am:	02.06.2025
gültig bis:	01.06.2035
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt:	ca. 267,6 kWh/(m ² a)

Beschreibung im Detail

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Himbergen! Dieses charmante - teilweise modernisierungsbedürftige und ca. 1961 errichtete - Ein-/Zweifamilienhaus bietet Ihnen auf ca. 146 m² Wohnfläche alles, was großzügiges und familienfreundliches Wohnen ausmachen kann.

Betreten Sie das Haus durch den Haupteingang, so haben Sie im Windfang die Möglichkeit über eine Treppe das Obergeschoss zu erreichen oder aber in die großzügige Wohndiele des Erdgeschosses zu gelangen. Im besagten Erdgeschoss erwarten den zukünftigen Besitzer weiterhin ein Wohnzimmer mit Austritt zur Holzterrasse, ein Büro, ein Wannenbad und die Küche. Eine zweite Treppe aus der Diele führt ebenfalls in das Obergeschoss. Hier stehen drei weitere Zimmer, eine kleine Küche und ein modernes Duschbad zur Verfügung. Der Vollkeller berherbergt eine Garage, mehrere Abstellräume und die Heizung. Über eine Raumpartreppe ist das Dachgeschoss erreichbar, welches noch einen großzügigen Hobbyraum bereithält. Eine angebaute Veranda zur Gartenseite bietet Platz für gesellige Stunden.



Das Haus verfügt über eine gut erhaltene Bausubstanz sollte jedoch in Teilbereichen modernisiert werden. Die (überwiegend eingebauten) Holzfenster sind mit Isolierverglasung versehen. Die Öl-Zentralheizung wurde 2022 erneuert, zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss noch ein offener Kamin. Ein Glasfaseranschluss ermöglicht Ihnen eine schnelle und zuverlässige Internetverbindung - perfekt für das Homeoffice oder den privaten Gebrauch.

Sollte bei Ihnen ein erstes Interesse geweckt worden sein, so stehen wir Ihnen für Detailauskünfte oder eventuelle Besichtigungstermine gerne zur Verfügung.

Beschreibung der Lage

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet in einem ruhigen Teil von 29584 Himbergen, im nordöstlichen Kreis Uelzen. Himbergen ist ein Ort mit knapp 2000 Einwohnern. Für Menschen, die die Vorzüge des ländlichen Lebens zu schätzen wissen, aber auf Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, ärztliche Versorgung, Kindergarten und Grundschule im Ort nicht verzichten möchten, ist Himbergen geradezu wie geschaffen. Zudem bietet der heimatliche Sportverein eine Vielzahl an körperlichen Betätigungsmöglichkeiten (Fußball, Tennis, Tischtennis, Gymnastik, Leichtathletik, Laufgruppe etc.). Himbergen, das ca. 18 Kilometer von der Kreisstadt Uelzen entfernt liegt, befindet sich in unmittelbarer Nähe des wunderschönen und waldreichen Erholungsgebietes Göhrde. Die Kurstadt Bad Bevensen ist in zehn Autominuten (neun Kilometer) bequem zu erreichen und auch die alte Salzstadt Lüneburg (Autobahnanschluss nach Hamburg!) ist nur dreißig Kilometer entfernt.



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 2,98 % auf den Kaufpreis inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluß fällig und gegen gesonderte Rechnungsstellung zu zahlen.



Galerie



Ansicht



Seitenansicht



Veranda



Garten



Wohndiele EG



Wohndiele EG



Wohnzimmer EG



Kamin Diele EG



Küche EG



Küche EG



Duschbad OG



modernes Duschbad OG



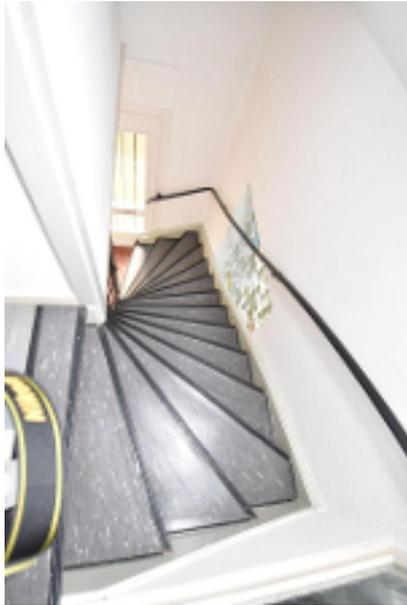
Kleine Küche OG



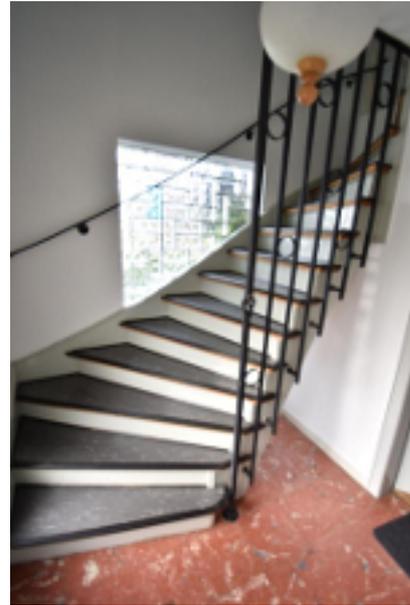
kleine Küche OG



Büro EG



Treppe 1



Treppe Vorflur



Wannenbad EG



Zimmer OG



Zimmer OG



Agentur

Das Angebot wird betreut von

Firma:

Schulze Immobilien

Adresse:

Bahnhofstraße 6
DE-29549 Bad Bevensen
Deutschland

Webseite:

www.schulze-immobilien.net

Ihr Ansprechpartner

Name:

Diplom-Kaufmann Mathias Schulze

Telefon:

05821 - 977 6078

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