

Wienhausen

Reetgedecktes Fachwerkhaus mit Geschichte und Gästehaus

Objektnummer: 26217029



KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 2.500 m²

Objektnummer: 26217029 - 29342 Wienhausen

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

Objektnummer: 26217029 - 29342 Wienhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26217029
Wohnfläche	ca. 230 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	429.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

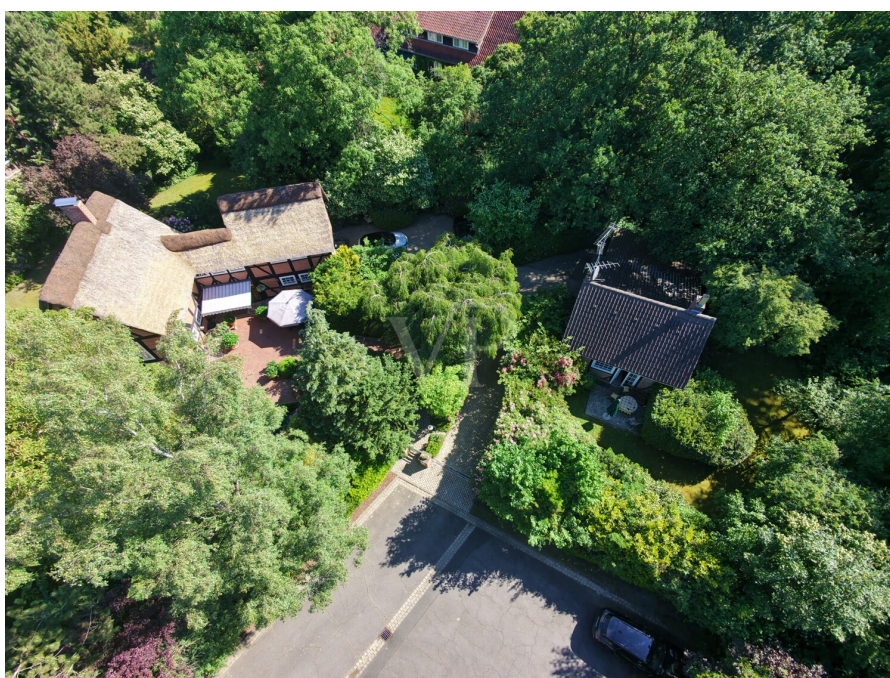
Objektnummer: 26217029 - 29342 Wienhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26217029 - 29342 Wienhausen

Die Immobilie



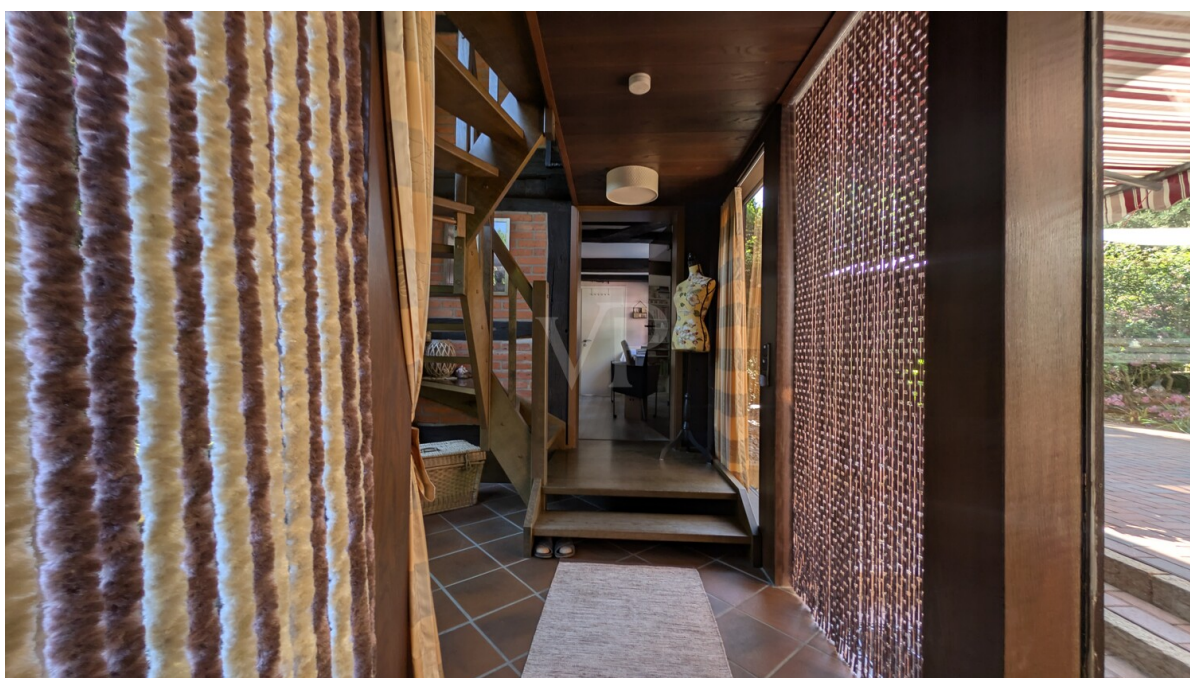
Objektnummer: 26217029 - 29342 Wienhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26217029 - 29342 Wienhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26217029 - 29342 Wienhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26217029 - 29342 Wienhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26217029 - 29342 Wienhausen

Die Immobilie



www.von-poll.com

VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26217029 - 29342 Wienhausen

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Marktpreis	Preis pro qm	Preis pro qm	Preis pro qm
4.150€	513,25€	606,66€	606,66€

Objektnummer: 26217029 - 29342 Wienhausen

Grundrisse

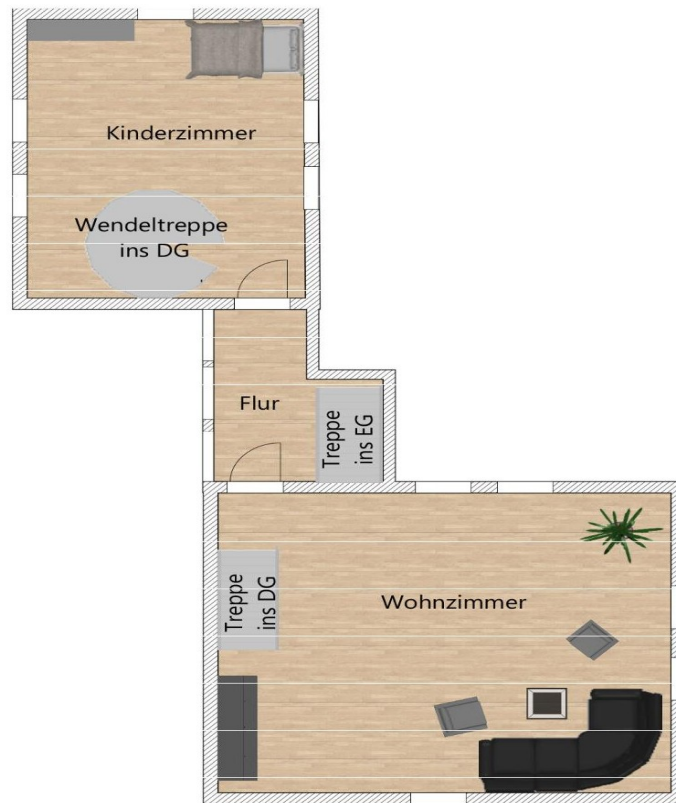
Erdgeschoss



Achtung!

Unmaßstäbliche Angaben!

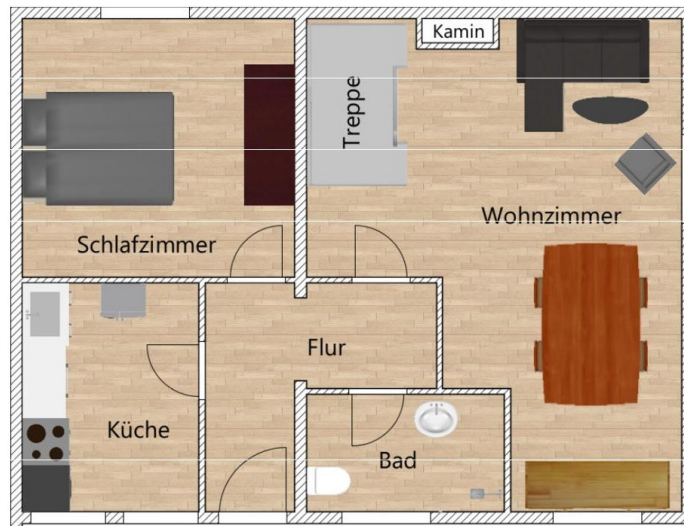
Obergeschoss



Achtung!

Unmaßstäbliche Angaben!

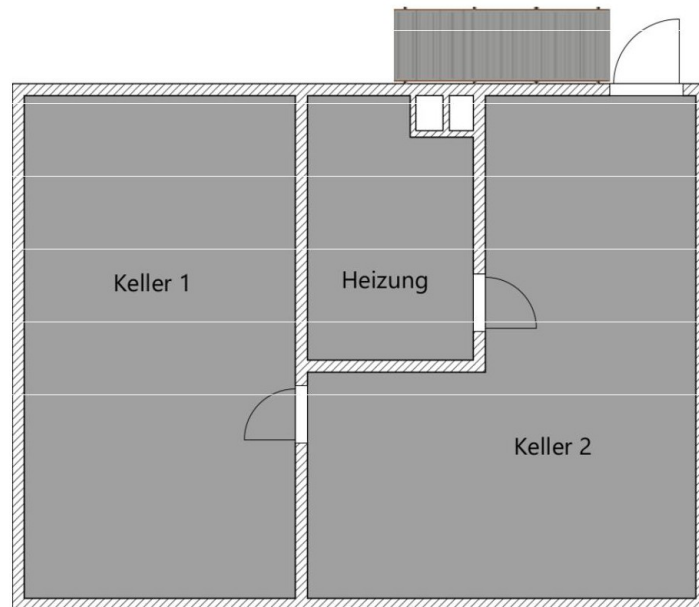
Erdgeschoss



Achtung!

Unmaßstäbliche Angaben!

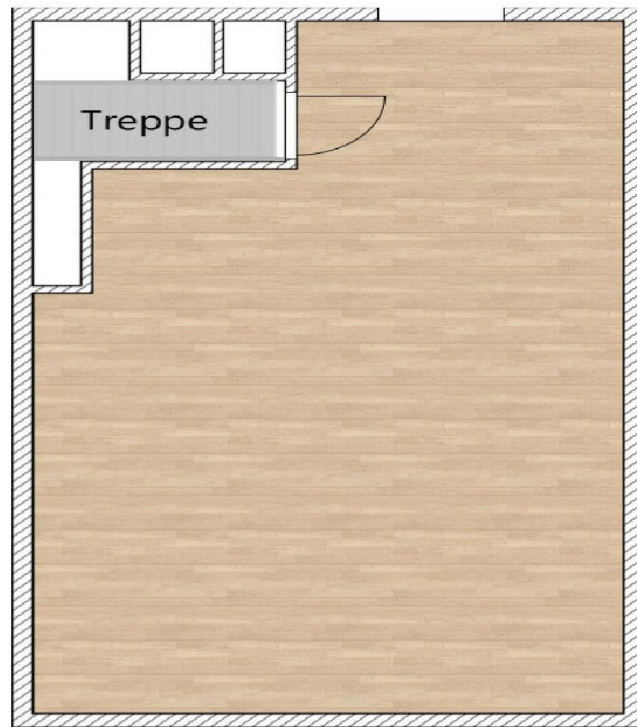
Kellergeschoss



Achtung!

Unmaßstäbliche Angaben!

Obergeschoss



Achtung!
Unmaßstäbliche Angaben!

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: 26217029 - 29342 Wienhausen

Ein erster Eindruck

Wohnen inmitten eines parkähnlichen Gartens – Großzügiges Landhaus-Ensemble mit Gästehaus.

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich auf einem beeindruckenden, rund 2.500 m² großen Erbpachtgrundstück und bietet ein außergewöhnliches Wohnambiente mit viel Platz für die ganze Familie.

Die im Jahr 1972 erbaute Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Zum Anwesen gehören das Haupthaus sowie ein separates Gästehaus, das zusätzlichen Raum für Familie, Gäste oder individuelle Wohn- und Arbeitskonzepte bietet.

Bereits beim Betreten des Haupthauses empfängt Sie ein lichtdurchfluteter, verglaster Flur, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Die gemütliche Einbauküche im Landhausstil bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen und grenzt direkt an das Esszimmer an. Ein Gästezimmer mit eigenem Bad schafft komfortable Rückzugsmöglichkeiten für Besucher oder Familienmitglieder.

Im Obergeschoss befindet sich das großzügige Wohnzimmer, das mit seinem vorhandenen Kamin viel Potenzial für eine behagliche Wohnatmosphäre bietet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Kinderzimmer sowie einen Flur, der die einzelnen Räume miteinander verbindet. Das Dachgeschoss beherbergt ein geräumiges Schlafzimmer mit praktischen Einbauschränken und angrenzendem Badezimmer. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Zusätzlichen Wohnraum bietet das separate Gästehaus aus dem Jahr 1974. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Das ausgebautе Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot um einen weiteren vielseitig nutzbaren Raum. Darüber hinaus ist das Gästehaus vollständig unterkellert und bietet reichlich Stauraum. Separate Strom- und Wasserzähler ermöglichen eine unabhängige Nutzung. Eine kleine Terrasse rundet das Angebot ab und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Das weitläufige Grundstück begeistert mit seiner liebevollen Gartengestaltung und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Ein Carport bietet einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug, während ein praktischer Schuppen Platz für Gartengeräte und Fahrräder schafft. Zwei Brunnen unterstützen die Bewässerung des Gartens, und mehrere Stromanschlüsse im Außenbereich eröffnen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Für angenehmen Wohnkomfort sorgt eine Zentralheizung, die beide Gebäude zuverlässig mit Wärme versorgt. Die Kombination aus großzügigen Wohnflächen, vielseitigen Räumen, dem separaten Gästehaus und dem beeindruckenden Grundstück macht diese Immobilie zu einem besonderen Angebot. Das Anwesen ist bezugsfertig und bietet beste Voraussetzungen, um individuelle Wohnträume zu verwirklichen.

Gerne überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von der besonderen Atmosphäre

und den zahlreichen Möglichkeiten dieses außergewöhnlichen Landhaus-Ensembles.

Objektnummer: 26217029 - 29342 Wienhausen

Ausstattung und Details

Haupthaus von 1972

Erdgeschoss

- Gäste WC**
- Gästezimmer mit Duschbad**
- heller verglaster Flur**
- Einbauküche im Landhausstil**
- Küche**
- Esszimmer**

Obergeschoss

- Wohnzimmer der Kamin könnte wieder aktiviert werden**
- Schlafzimmer mit En Suite-Bad**
- Kinderzimmer**
- Schlafzimmer mit Einbauschränken**
- Bad**

Gästehaus von 1974

Erdgeschoss

- zwei Zimmer, Küche und Bad**

Dachgeschoss

- ein Zimmer**

Unterkellert mit 2 Räumen

separate Zähler f. Strom und Wasser

kleine Terrasse

Außengelände

Carport

Schuppen für Geräte und Fahrrad

2 Brunnen zur Gartenbewässerung

verschiedene Stromstellen im Garten

großer parkähnlicher Garten

Objektnummer: 26217029 - 29342 Wienhausen

Alles zum Standort

Wienhausen besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und solider Infrastruktur, die eine besonders hohe Lebensqualität für Familien bietet. Die Gemeinde überzeugt mit einer stabilen, altersgemischten Bevölkerung und einem hohen Eigenheimanteil, eingebettet in eine sichere und ruhige Umgebung. Die Nähe zu den wirtschaftlich starken Zentren Celle, Braunschweig und Hannover ermöglicht eine ausgewogene Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung. Die moderate Wertentwicklung des Immobilienmarktes sowie die stetige Investition in Breitbandausbau und erneuerbare Energien schaffen eine zukunftssichere Basis für ein behagliches Familienleben.

Der Ortsteil Wienhausen präsentiert sich als besonders familienfreundliche Gemeinde, geprägt von großzügigen Grundstücken und einer starken Gemeinschaft. Die ruhige Lage mit niedrigem Kriminalitätsniveau schafft ein sicheres Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die gute Anbindung an Celle, Braunschweig und Hannover macht Wienhausen zu einem idealen Pendlerstandort, während die vorhandene Infrastruktur den Alltag erleichtert. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern eine lebendige Nachbarschaft, die Geborgenheit und Stabilität vermittelt.

In unmittelbarer Nähe laden vielfältige Einrichtungen dazu ein, den Familienalltag komfortabel und abwechslungsreich zu gestalten. Bildungseinrichtungen wie die Grundschule Wienhausen sind in nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar, ergänzt durch nahegelegene Kindertagesstätten, die eine liebevolle Betreuung der Kleinsten gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Fachärzte und Zahnärzte, die nur ein bis fünf Minuten zu Fuß entfernt sind, hervorragend gewährleistet. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie Penny in acht Minuten Gehweite bereit. Freizeitaktivitäten finden Familien im Tennisclub Wienhausen und dem TS Wienhausen, die beide in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind und vielfältige sportliche Möglichkeiten bieten. Kulinarisch bereichern gemütliche Cafés und Restaurants wie Nini's Café oder der Biergarten Mühlengrund das Ortsbild und laden zu entspannten Stunden mit der Familie ein. Die Busstation „Wienhausen, Klosterhof/Bahnhofstraße“ ist nur eine Minute zu Fuß entfernt und sorgt für eine bequeme Verbindung in die umliegenden Städte.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe Umgebung mit exzellenter Infrastruktur legen, bietet Wienhausen einen idealen Lebensmittelpunkt. Hier verbinden sich Ruhe und Gemeinschaft zu einem Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen können – ein Zuhause, das Zukunft schenkt.

Objektnummer: 26217029 - 29342 Wienhausen

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 26217029 - 29342 Wienhausen

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