

Fintel

# Bungalow - hell und komfortabel

Objektnummer: 24205030



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

KAUFPREIS: 340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 936 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24205030 - 27389 Fintel

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

Objektnummer: 24205030 - 27389 Fintel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24205030
Wohnfläche	ca. 123 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	340.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 24205030 - 27389 Fintel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	177.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.03.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24205030 - 27389 Fintel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205030 - 27389 Fintel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205030 - 27389 Fintel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205030 - 27389 Fintel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24205030 - 27389 Fintel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205030 - 27389 Fintel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205030 - 27389 Fintel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205030 - 27389 Fintel

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

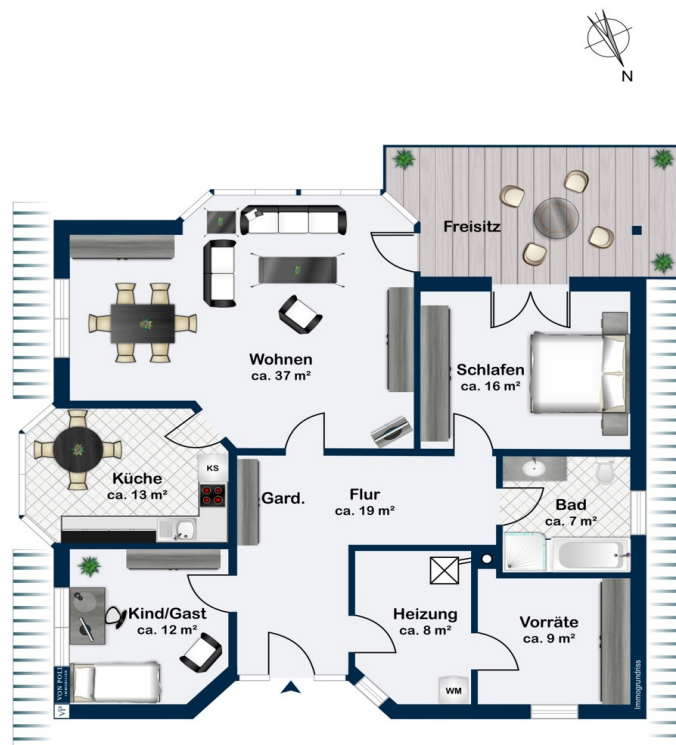


Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 24205030 - 27389 Fintel

## Grundrisse



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: 24205030 - 27389 Fintel

## Ein erster Eindruck

In zentraler Lage des Heideortes Fintel befindet sich dieses gepflegte Landhaus im Bungalowstil. Es wurde 1992 in massiver Bauweise errichtet und besticht durch eine Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 936 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt drei Zimmern, Wohnküche, Vollbad und Abstellraum bietet die Immobilie ausreichend Platz für den dritten Lebensabschnitt oder für eine kleine Familie. Das Grundstück ist mit einer Hecke eingefriedet, der Garten ist pflegeleicht angelegt, nicht eingezäunt. Die Hofeinfahrt ist gepflastert, ebenso die Wege rund ums Haus. Durch den großen Dachüberstand hat man bei jeder Witterung trockenen Fußes die Möglichkeit zum Rundgang um das Haus. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem guten Zustand und eignet sich hervorragend für eine Familie, die ein gepflegtes Haus mit großem Grundstück sucht.

Objektnummer: 24205030 - 27389 Fintel

## Ausstattung und Details

Der Wandaufbau besteht aus 24er Porotonsteinen, 4 cm Luftschicht, 4 cm Dämmung und 11,5 cm Verblender.

Die Innenwände sind massiv aus Kalksandstein gemauert.

Der Dachaufbau über dem Dachgeschoss, erfolgte mit einer Balkenlage, einer Wärmeisolierung von 12 cm und Rauhspund im gesamten Bodenbereich.

Das Dach ist mit einer Frankfurter Betonpfanne in Pappdocken eingedeckt, wurde vor einigen Jahren gereinigt und lasiert. Das Dachgeschoss verfügt über eine Ausbafläche von ca. 80 m<sup>2</sup>.

Die Trauf- Giebelüberstände sind mit Profilbrettern verschalt und weiß gestrichen.

Die Bodenbeläge im gesamten Haus sind gefliest, mit Ausnahme der Schlafzimmer und des Gästezimmers, die mit Teppichboden ausgestattet sind.

Das helle Bad ist raumhoch gefliest und zeitlos gestaltet.

Alle Fenster sind isolierverglast, abschließbar und teilweise zusätzlich gesichert.

Besonders hervorzuheben ist das große Wohnzimmerfenster auf der Südseite, das mit vorgesetzten Außenlamellen zur automatischen Beschattung ausgestattet ist.

Die Zimmertüren sind weiß mit Profilleisten und in hoher Qualitätsstufe (schwerer Ausführung).

Die Nebentür im Abstellraum ist in einfacher Ausführung.

Alle Wohnräume und das Bad sind mit Zierleisten ausgestattet.

Die Terrasse ist mit einer Markise ausgestattet.

Geheizt wird mit einer Buderus-Gasheizung aus dem Jahr 1992, die Fußbodenheizung in den Wohnräumen und im Bad sorgt für angenehme Wärme im ganzen Haus.

Der Fernsehempfang erfolgt über eine Satellitenschüssel.

Ein Glasfaseranschluss wurde bei der EWE beantragt (damit spart der Käufer ca. 800,- Euro). Dieser wird wahrscheinlich erst im nächsten Jahr umgesetzt. |

Eine Grundwasserpumpe für die Bewässerung des Gartens befindet sich im Schuppen.

Das Carport wurde vor ca. 2-3 Jahren gestrichen.

Objektnummer: 24205030 - 27389 Fintel

## Alles zum Standort

Fintel - das Tor zur Lüneburger Heide inmitten von Naturschutzgebieten und am Rande der Metropolregionen Hamburg und Bremen gelegen, bietet Fintel das Beste aus zwei Welten. Einerseits ein intaktes Dorfleben mit Tradition und Weltoffenheit, andererseits die Nähe zu den urbanen Zentren Norddeutschlands. Fintel liegt in der Nähe der Städte Schneverdingen, Tostedt und Buchholz in der Nordheide. Bremen und Hamburg sind mit dem Auto in ca. 1 Stunde und mit der Bahn z.B. ab Tostedt in ca. 42 bzw. 32 Minuten zu erreichen. Eine weitere Möglichkeit ist der Bahnhof Lauenbrück, von dem aus stündlich Züge in Richtung Hamburg fahren. Die Gemeinde bietet rund 3.000 Menschen, darunter vielen jungen Familien, ein liebenswertes Zuhause. Auch die plattdeutsche Sprache wird hier gepflegt und verbindet die Menschen. Kindergarten, Grund- und Realschule sind im Ort ebenso vorhanden wie gute Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Bank und Sparkasse. Auch an Gastronomie und Freizeiteinrichtungen wie dem Eurostrand ([www.eurostrand.de](http://www.eurostrand.de)) und dem weit über die Grenzen Fintels hinaus bekannten und beliebten beheizten Freibad fehlt es nicht. Unternehmen und Wirtschaft: Aufgrund der ländlichen Prägung gibt es vor allem kleine Handwerks-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe der Grundversorgung. Größere wichtige Arbeitgeber sind die Eurostrand Fintel GmbH (Ferienhäuser und Erlebnisastronomie) und die Hühnerhof Heidegold GmbH (Eierverarbeitung). In Fintel befinden sich Filialen der Volksbank Wümme-Wieste eG und der Sparkasse Scheeßel. Öffentliche Einrichtungen sind das Rathaus, die Polizeistation und die Freiwillige Feuerwehr Fintel. Die ärztliche Versorgung wird durch zwei Arztpraxen und eine Zahnarztpraxis sichergestellt, das nächste Krankenhaus befindet sich in Rotenburg (Wümme). Neben der St.-Antonius-Kirche wurde 2012 ein neues Gemeindezentrum errichtet. Verkehrswege: Durch Fintel führen die Keissstraßen K211, K212 und K221. Im Osten wird das Gemeindegebiet zudem von der K31 durchschnitten, an die im Gemeindegebiet jedoch nur Wirtschaftswege anschließen, so dass sie für Fintel keine verkehrliche Bedeutung hat. Im Norden schließt sich an die K221 die nach Lauenbrück führende K222 an. Öffentliche Verkehrsmittel Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Lauenbrück (9 km, Bahnstrecke Hamburg-Bremen) und Schneverdingen (12 km, Heidebahn). Außerdem gibt es in der Gemeinde 9 Bushaltestellen, die von verschiedenen Regionalbuslinien angefahren werden. Es bestehen Busverbindungen nach Lauenbrück, Schneverdingen, Tostedt, Rotenburg und Scheeßel. Die Buslinie 4870 des HVV bedient Tostedt und stellt damit erstmals eine regelmäßige Busverbindung zu einem Bahnhof her. Die Busse verkehren morgens und am späten Nachmittag bis in die Abendstunden und sind auf Berufspendler ausgerichtet. Außerdem fährt die Linie 873 von Lauenbrück über Fintel nach Großenwede (Heidekreis). Weitere Informationen finden Sie unter [www.samtgemeindefintel.de](http://www.samtgemeindefintel.de) oder



unter <https://de.wikipedia.org/wiki/Fintel>

Objektnummer: 24205030 - 27389 Fintel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 177.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24205030 - 27389 Fintel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Schmidt

---

Am Markt 6 Heidekreis  
E-Mail: [heidekreis@von-poll.com](mailto:heidekreis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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