



## Modernisiertes Einfamilienhaus "ohne Nachbarn"!

Haus / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

Objekt-Nr:	2636
Adresse:	DE-29562 Suhlendorf Deutschland
Region:	Uelzen

#### Preise

Kaufpreis:	215.000,00 EUR
Courtage / Provision:	2,98% inkl. ges. MwSt. anteilige Käuferprovision

#### Flächen

Wohnfläche:	ca. 175 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	6
Grundstücksfläche:	ca. 802 m <sup>2</sup>

#### Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Befeuernung:	Gas
Bodenbelag:	Fliesen, Teppich
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	Kachelofen
Fenster:	Kunststoff

#### Zustandsangaben

Baujahr:	1935
Zustandsart:	gepflegt
Sanierungsjahr:	2007



## Verwaltung

verfügbar ab: nach Vereinbarung

## Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja  
erstellt am: 19.11.2025  
gültig bis: 18.11.2035  
Art des Energieausweises: nach Bedarf  
Endenergiebedarf insgesamt: ca. 259,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Beschreibung im Detail

...und Rehe an der Grundstücksgrenze! Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus im Stad villenstil in toller Ortsrandlage von 29562 Suhlendorf. Die auf drei Ebenen verteilte Wohnfläche (ca. 175 m<sup>2</sup>) lädt zu einem großzügigen Wohnstil ein, bietet aber aufgrund eines "internen" kleinen Appartements im Dachgeschoss auch die Möglichkeit für ein Mehrgenerationenwohnen.

Das ursprünglich im Jahr 1935 errichtete Wohnhaus wurde im Laufe der Jahrzehnte mehrfach erweitert und umfassend modernisiert. Heute präsentiert es sich als großzügiges, vielseitig nutzbares Zuhause mit drei Wohnebenen – ideal für Familien, Gäste oder Mehrgenerationenwohnen.

Aufteilung:

Erdgeschoss (Ausbau in den 1980er Jahren):

- großes Wohnzimmer mit gemütlichem Kachelofen
- Küche mit Einbaumöbeln
- Duschbad
- Abstellraum
- kleiner Keller
- vorgelagerter Eingangsflur, Windfang
- Wintergarten (Anbau 2002) mit Zugang zur Terrasse

Obergeschoss (Ausbau 2007):

- drei Schlafzimmer
- großzügiges Vollbad mit Eckwanne



Dachgeschoss (ebenfalls 2007 ausgebaut):

- studioartig gestaltete Wohnebene mit offener Diele
- moderne Einbauküche
- Ess- und Wohnbereich in offener Gestaltung
- Duschbad
- Schlafzimmer

Folgende Ausstattungsmerkmale weist die Immobilie auf:

- moderne Gaszentralheizung (2016)
- weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Elektrik modernisiert
- Kachelofen im Wohnzimmer
- Wintergarten und Terrasse
- zwei Einbauküchen (EG und DG)
- neue Dacheindeckung 2007

Aussenbereich:

- Garage und Carport, überdachter Freisitz
- massives Nebengebäude, Schuppen und Holzstall

Außenbereich

Das 802 m<sup>2</sup> große Eigentumsgrundstück bietet viel Raum für Gartenfreunde, Freizeitaktivitäten oder kleinere Tierhaltung. Durch die ruhige Ortsrandlage genießen Sie hier ungestörte Privatsphäre und direkten Zugang zur Natur. Der gepflegte Garten rundet das Gesamtbild dieser ansprechenden Immobilie harmonisch ab.

Das Haus wurde fortlaufend modernisiert, befindet sich in einem gepflegten Zustand, muss aber an der einen oder anderen Stelle ein wenig verschönert werden. Ideal geeignet für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.



## Beschreibung der Lage

Ruhige Seitenstraße am Rande von 29562 Suhlendorf. Suhlendorf ist ein staatlich anerkannter Erholungsort in der östlichen Lüneburger Heide, nahe dem Naturpark Elbufer-Drawehn. Es liegt zwischen den Städten Uelzen und Salzwedel und ist Teil der Samtgemeinde Rosche. Die offene, walddreiche Landschaft bietet sich an für Radtouren, Wanderungen, Kutschfahrten und Ausritte. Der Ort hat ca. 2500 Einwohner und verfügt über eine gute Infrastruktur. Ärzte, Apotheken, Einkaufsläden und Banken finden sie im Ort. Die Entfernung zur Kreisstadt Uelzen beträgt ca. 15 Autominuten.

## 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 vom Käufer zu zahlen.



## Galerie



Ansicht Straßenseite



Wintergarten



Ansicht



Ansicht Garten und Wintergarten



Ansicht



Garten



Ansicht Gartenseite



Garten



Wintergarten



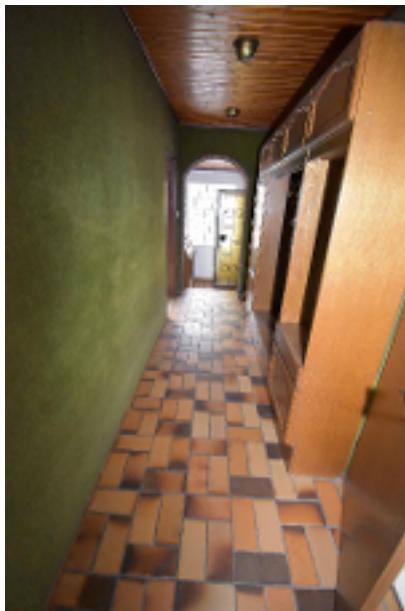
Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Duschbad



Flur EG



Küche EG



Ansicht



Hofseite



Bad OG



Bad OG



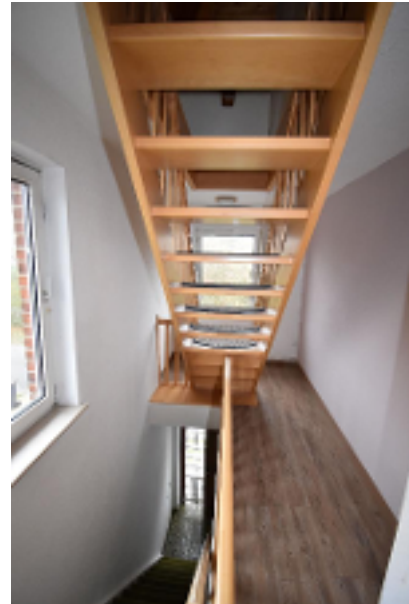
Elternschlafzimmer OG



Elternschlafzimmer OG



Flur OG



Treppenhaus OG



Kind OG



Kind OG



Diele Dachgeschoss



Diele DG



Küche DG



Küche DG



Zimmer DG



Zimmer DG



Bad DG



## Agentur

---

### Das Angebot wird betreut von

**Firma:**

Schulze Immobilien

**Adresse:**

Bahnhofstraße 6  
DE-29549 Bad Bevensen  
Deutschland

**Webseite:**

[www.schulze-immobilien.net](http://www.schulze-immobilien.net)

### Ihr Ansprechpartner

**Name:**

Diplom-Kaufmann Mathias Schulze

**Telefon:**

05821 - 977 6078

**E-Mail:**

[info@schulze-immobilien.net](mailto: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