

Exposé

Villa in Balge

Landhausvilla



Objekt-Nr. OM-357191

Villa

Verkauf: **3.572.645 €**

Ansprechpartner:
Eigentümer

31609 Balge
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	23.976,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Badezimmer	5
Zimmer	17,00	Garagen	4
Wohnfläche	877,00 m ²	Stellplätze	30
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vorwort:

Suchen Sie Ruhe und Balance? Wir würden uns freuen, falls dieses Anwesen Ihren Vorstellungen näherkommt und mit leichten individuellen Anpassungen die Suchkriterien erfüllt.

Beschreibung:

Eine solide Landvilla, welche wertbeständig und krisensicher ist. Eine Liegenschaft mit viel Platz für Familie, Pferde, Homeoffice, Praxis, Hobby etc., aber auch die Anforderungen der heutigen Zeitwende berücksichtigt. Die Liegenschaft kann autonom die Grundeigenversorgung für beachtliche Zeit gewährleisten.

Kein Luxus, kein Protz, keine goldenen Wasserhähne. Bei der Ausstattung des Objektes wurde Wert auf Qualität, Langlebigkeit, Funktionalität und Pragmatismus gelegt.

Kaufpreisgestaltung:

Grundstück inkl., Wald & Einrichtungen: $23.976,00 \text{ m}^2 \times 57,50 \text{ €/m}^2 = 1.378.620,00 \text{ €}$

Landvilla inkl., Ausstattung & Zubehör: $877,61 \text{ m}^2 \times 2.500,00 \text{ €/m}^2 = 2.194.025,00 \text{ €}$

Kaufpreis Gesamt: 3.572.645,00 €

Ausstattung

Landvilla mit bis zu 4 Einheiten, 3 separate Hauseingänge.

Fläche gesamt ca. 877,61 m². Kernmodernisiert 2024–2025. Ruhige Rückzugslage,

1 Lastenaufzug, 4 Balkone, 2 Terrassen, 3 Kamine, 1 Holzbackofen, Teil-Keller, 5 Badezimmer,

3 Einbauküchen, Badmöbel, Vinylböden, Brennwertheizung Bosch, Bj. 2024. Öltanks 2025 gereinigt. Neuwertige automatisierte Kläranlage. Neue Strom- und Wasserleitungen.

2 Hallen Bj. 2024. Drei Gewächshäuser, zwei Gartenhäuser, Fischteich. Trinkwasserbrunnen, Obstbaumgarten, eigener Wald (Eiche, Buche, Birke), Baumbestand mit ca. 120 Großbäumen

z. T. über 100 Jahre alt. Eigentumsgrundstück mit ca. 23.976,00 m² komplett eingezäunt. Internet: Starlink mit 350 Mbit/s. Optionaler Glasfaseranschluss (liegt am Objekt). Bezugsfertig.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Objektübernahme wäre kurzfristig möglich.

Aushändigung von Unterlagen bzw., eine Besichtigung kann nach vorherigem Bonitätsnachweis erfolgen.

Privatverkauf ohne Provision.

Lage

Ruhige Lage in einer verhältnismäßig dünn besiedelten Region. Angenehme Entfernung zu moderner Stadt-Infrastruktur, bietet Sicherheit und Komfort. Großes Eigentumsgrundstück,

eigener Wald, Trinkwasserbrunnen, Gewächshäuser, Obstbaumgarten, Vorratskeller, Gartentechnik, Werkzeuge, Brennholzvorrat gehören zum Objekt.

Inventar und Hauseinrichtungen sind neuwertig und können bei Bedarf übernommen werden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Haupteingang

Exposé - Galerie

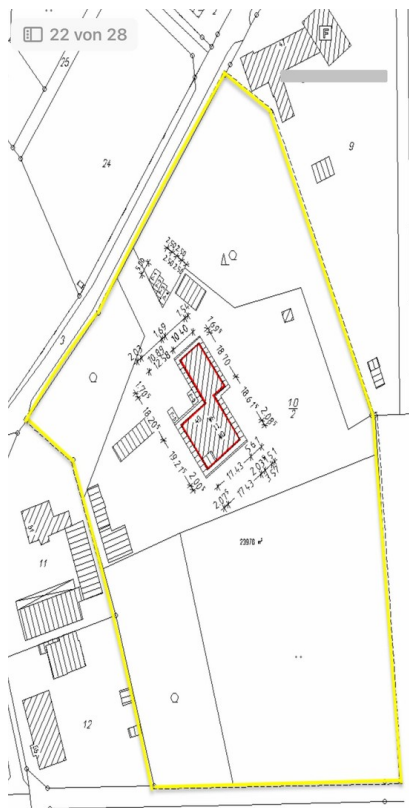


Gartenansicht



Gästewohnung Eingang

Exposé - Galerie



Hausgröße



Kamin Beispiel



Eingang Gästewohnung 2

Exposé - Galerie



Obstwiese



Garten

Exposé - Galerie



Überdachte Gänge



Eichenallee

Exposé - Galerie



Hof



Grundstück

Exposé - Galerie



Spielplatz



Einfahrt

Exposé - Galerie



Bilder



Umgebung 2

Exposé - Galerie



Einfahrteichen



Vordergrundstück

Exposé - Galerie



Gartensicht



Spielplatz näher

Exposé - Galerie



Wiese



Birkenallee

Exposé - Galerie



Treppenhaus 1 OG



Heizungsraum

Exposé - Galerie



1 OG Beispiel



Balkon Beispiel

Exposé - Galerie

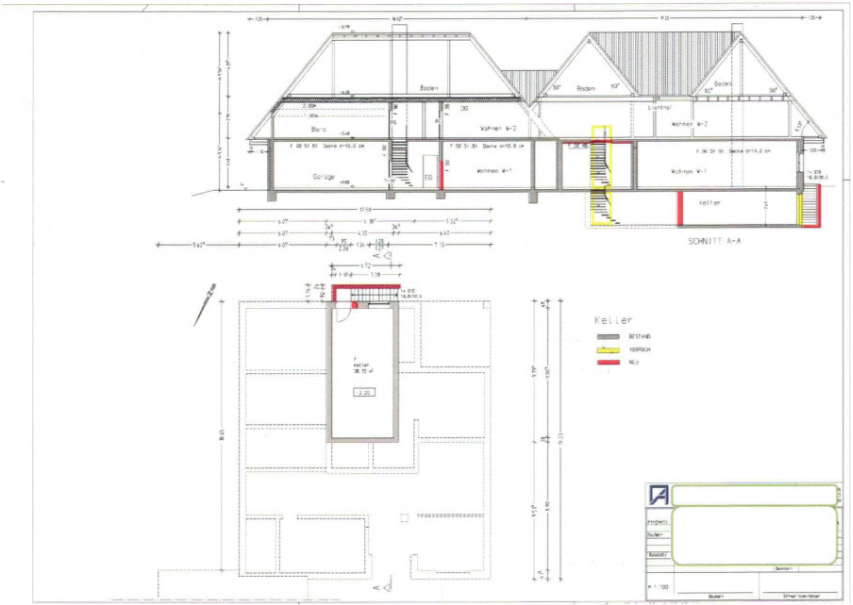


Seitenansicht



EG Terrasse

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



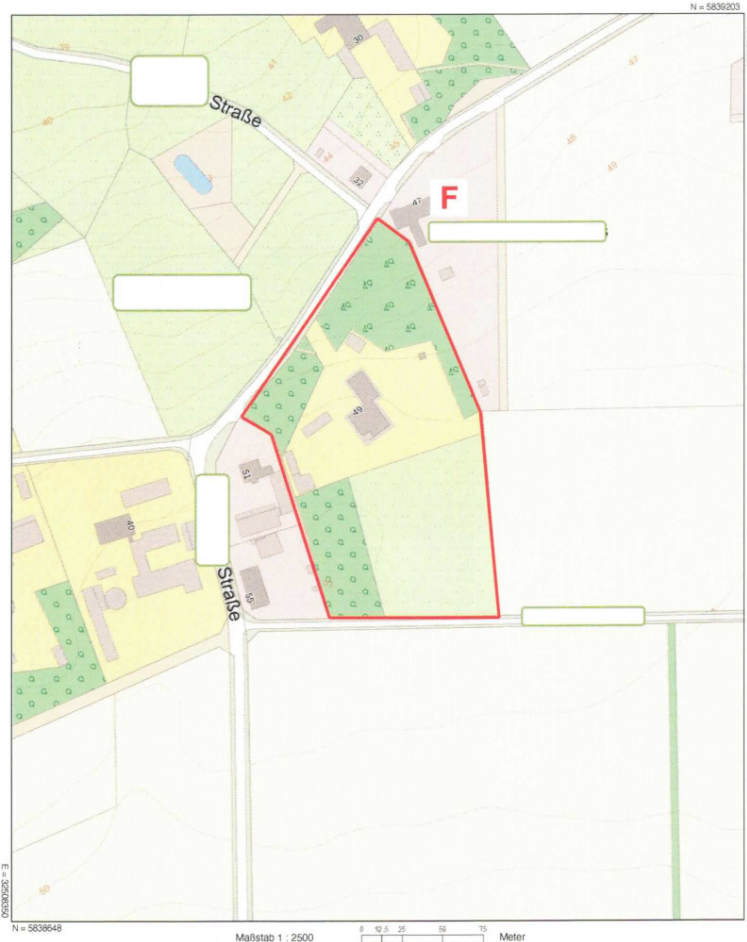
Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Gemeinde:
Gemarkung:

Amtliche Präsentation 1:2500

Standardpräsentation

Erstellt am: 30.11.2022



Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Nienburg - Stand: 26.11.2022
Brückenstr. 8
31582 Nienburg

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Exposé - Grundrisse

