



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Digitales Angebotsverfahren

360°

Jetzt Termin vereinbaren.



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-CIHo-77450

Barrierefreier Bungalow - Ihr neues Wohlfühlparadies

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

295.000,00 €

3,57 % vom gesetzl. vereinbarten Kaufpreis inkl. MwSt. inkl. M

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	180,0 m²
Grundstücksfläche	1.425,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1978
Zustand	Vollsanziert
Letzte Modernisierung	2020
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Barrierefrei	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	12.10.2035
Energiebedarf	249.76
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	13.10.2025
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie liegt im charmanten Winsen (Aller) in Niedersachsen, eingebettet in eine idyllische Landschaft, die von der Nähe zur Aller geprägt ist. Die Region bietet eine harmonische Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an größere Städte wie Celle, das nur eine kurze Autofahrt entfernt ist. Die Nähe zur Natur und die sanften Hügel der Umgebung machen die Lage besonders attraktiv für Familien, die Wert auf eine naturnahe Umgebung legen.

Für junge Familien ist die Infrastruktur besonders vorteilhaft. Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen an der Celler Straße hervorragend, sodass Sie bequem in die umliegenden Städte gelangen können. Der nächste Flughafen ist Hannover, der in etwa einer Stunde erreichbar ist, was für Fernreisen ideal ist.

Die Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in der Umgebung sind vielfältig. Die Grundschule Am Amtshof und die Oberschule "Schule im Allertal" sind gut erreichbar und bieten eine solide schulische Ausbildung. Für die Kleinsten gibt es die Kindertagesstätte Kleines Neues Land in unmittelbarer Nähe, was den Alltag für Familien erleichtert.

In puncto Freizeit und Erholung bietet Winsen (Aller) zahlreiche Möglichkeiten. Der nahegelegene Spielplatz sorgt für Spaß und Bewegung für die Kinder, während die umliegenden Parks und Grünflächen zu entspannenden Spaziergängen einladen. Auch die Versorgung mit Lebensmitteln ist durch Supermärkte wie Lidl und Aldi in der Nähe gesichert, sodass der Wocheneinkauf schnell erledigt ist.

Insgesamt bietet die Lage der Immobilie eine perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und städtischer Anbindung, was sie besonders für junge Familien attraktiv macht.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Eintreten und Wohlfühlen – dieses liebevoll sanierte Haus aus dem Jahr 1978 bietet auf 180m² Wohnfläche einen idealen Rückzugsort für alle, die gerne ebenerdig wohnen möchten. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen großzügigen Eingangsbereich, der Ihnen einen ersten Eindruck von der durchdachten Raumaufteilung vermittelt.

Der offene Wohnbereich besticht durch große Fenster, die viel Tageslicht hereinlassen und eine einladende Atmosphäre schaffen. Hier finden Sie auch einen schönen Wintergarten, der das ganze Jahr über als gemütlicher Rückzugsort dient und einen herrlichen Blick auf das weitläufige Grundstück bietet. Der ebenerdige Zugang zum Garten lädt zu entspannenden Stunden im Freien ein und bietet Kindern viel Platz zum Spielen.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich, sodass auch größere Mahlzeiten bequem zubereitet werden können.

Vom Wohnbereich aus erreichen Sie ein barrierefreies Schlafzimmer, an das ein modernes Bad mit eigenem WC angrenzt. Von hier aus erreichen Sie ebenfalls eine eigene Terrasse zum Entspannen im Garten.

Der Flur am Essbereich führt Sie zu den weiteren Zimmern des Hauses. Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet genügend Raum für einen großen Kleiderschrank. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden.

Das Badezimmer ist behindertengerecht ausgestattet und bietet eine barrierefreie Dusche. Zusätzlichen Stauraum finden Sie im Abstellraum oder im Keller, der vielseitig genutzt werden kann.

Vor dem Haus finden Sie eine Doppelgarage mit einem vorgebautem Doppel-Carport, was Ihnen und Ihren Gästen eine optimale Parkfläche bietet.

Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück ohne Hintergrundbebauung, was Ihnen viel Privatsphäre garantiert. Mit einem Kaufpreis von 295.000,-€ bietet dieses Objekt eine hervorragende Gelegenheit, ein behagliches Zuhause in einer ruhigen Lage zu erwerben. Diese Immobilie wird transparent über ein professionelles und digitales Angebotsverfahren verkauft. Nach dem erfolgten Besichtigungstermin erhalten Sie von uns per Mail eine Einladung inklusive Link zum Angebotsverfahren. Somit ist für Sie der ganze Prozess unkompliziert und einfach gestaltet.

Wir freuen uns auf Ihr Interesse an dieser schönen Immobilie, die Sie sicherlich ebenfalls begeistern wird.

Ausstattung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Das Einfamilienhaus wurde laufend instand gehalten und in zahlreichen Bereichen modernisiert. Es überzeugt nicht nur durch seinen gepflegten Zustand, sondern auch durch eine durchdachte Ausstattung mit hochwertigen Materialien und Verbesserungen für ein barrierefreies Wohnen. Der Bungalow hat eine gradlinige, rechteckige Grundform mit einem Anbau, der 2011 an das Haupthaus angesetzt wurde. Die Fassade besteht in Leichtbauweise in Holzfachwerk (9,6 cm) mit Kalksandblendstein (11,5 cm) und mineralischer Dämmwolle (10 cm). Außen ist die Fassade mit weißen Blend-Klinkern versehen. Die Decke über dem Erdgeschoss ist mit 10 cm Mineralwolle gedämmt.

Im Essbereich und im Wohnraum sorgt ein gemütlicher Holzofen für angenehme Wärme und eine behagliche Atmosphäre. Durch die offene Raumgestaltung mit den großen Fenstern haben Sie hier eine wunderbare Aussicht in den Garten.

Vom Wohnbereich aus betreten Sie ein Schlafzimmer mit eigenem Bad inklusive WC und Sie haben Zugang zu einer geschützten Terrasse seitlich des Hauses.

Weitere Schlafzimmer sowie ein großes Duschbad mit Fenster liegen ebenfalls vom Wohnbereich zur Rückseite des Hauses. Die Küche ist direkt am Essbereich angegliedert und mit modernen Einbauschränken ausgestattet.

Ein großer Wintergarten ergänzt die Wohnfläche zum Garten hin. Hier ist eine Dachmarkise verbaut, die auch bei Sonneneinstrahlung Schutz bietet.

Die Fenster sind 2-fach verglaste ISO-Fenster (Modernisierung 2008). Das Dach mit einer Dachneigung von 25° ist mit Frankfurter Pfannen belegt und ist teilweise ausbaufähig.

Der Keller wurde teilweise verfüllt und beherbergt den Heizungskeller mit der Öl-Heizung der Firma Weisshaupt von 2011, die durch fachgerechte Pflege in einem hervorragenden Zustand ist und durch einen neuen Wasserpufferspeicher ergänzt wurde. Die Weisshaupt Thermo Unit WTU 37-G ist ein Niedertemperatur-Heizkessel, der mit einem Ölbrenner betrieben wird. Er wurde für den Einsatz in Zentralheizungsanlagen konzipiert und bietet eine Leistung von bis zu 37 kW. Der Kessel zeichnet sich durch seine Robustheit und Langlebigkeit aus.

Im Jahr 2008 wurde rund um das Gebäude eine Drainage installiert, die in der Folge im hinteren Gebäudeteil zu einer Rissbildung geführt hat. Ein Baugutachten (DEKRA-Baugutachter vom Dez. 2025) liegt vor.

Nach eindringendem Wasser im Keller wurde eine Innenabdichtung durch die Firma Meyer Bautenschutz GmbH aus Adelheidsdorf in 2008 durchgeführt.

Die sanitären Rohrleitungen sowie neue Türen wurden im Jahr 2019 eingebaut und die Elektrik wurde 2020 erneuert.

Modernisierungen im Innenbereich wurden fortlaufend durchgeführt: So wurden im Esszimmer, in der Küche und im Flur sowohl die Bodenbeläge als auch die Decken erneuert.

Eine große Doppelgarage, sowie Freiplätze unter dem Doppel-Carport vor dem Haus erleichtern

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

das Parken.

*Der Energieausweis zeigt mit einem Endenergiewert von 249,76 kWh/(m²*a) die Kennziffer G.*

Diese umfangreichen Modernisierungen und Ausstattungsmerkmale machen das Haus zu einem gepflegten, soliden und zugleich gemütlichen Familiendomizil, das sowohl funktional als auch optisch überzeugt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.

Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

SETZEN SIE AUF QUALITÄT & TOP SERVICE

Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot. Rufen Sie uns noch heute an und vereinbaren Sie einen Kennenlerntermin.

+49 1590 14 66 580

Gerne bewerten wir Ihre Immobilie und geben Ihnen einen Einblick in unseren prämierten Service. Wir freuen uns auf Sie!

Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

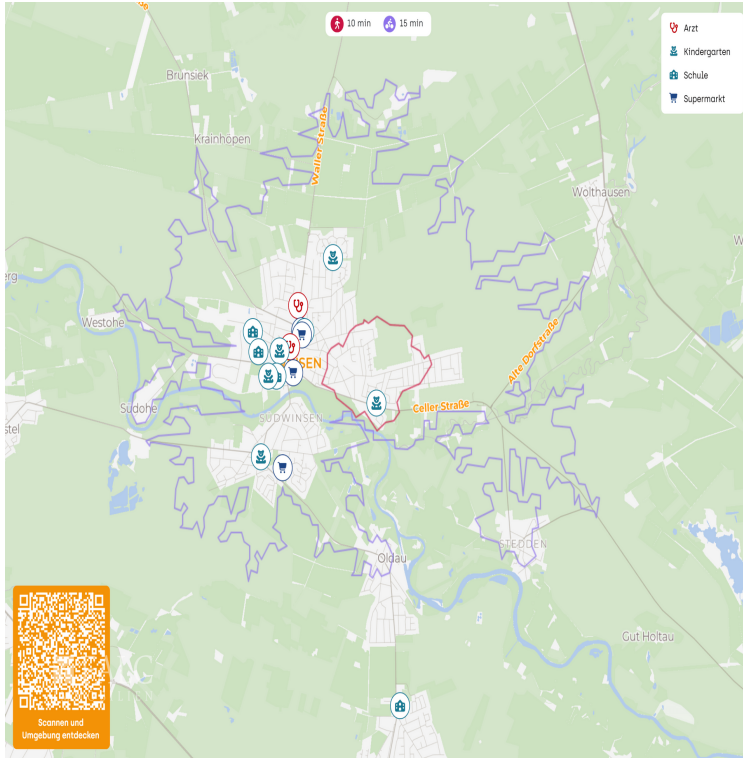
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)

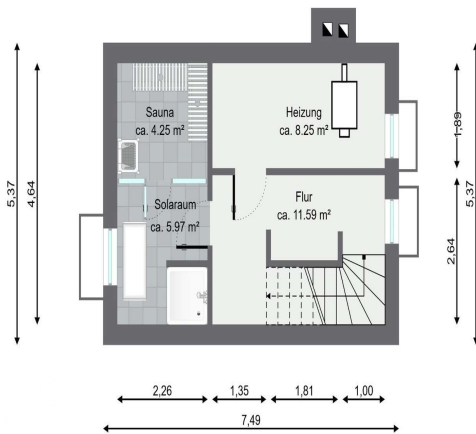
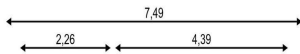


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)