Vechelde / Wedtlenstedt

# Extravagantes Loft mit acht lukrativen Wohneinheiten

***Objektnummer: 22443007***

**KAUFPREIS:** 2.550.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 747 $m^2$ • **ZIMMER:** 21 • **GRUNDSTÜCK:** 1.348 $m^2$

**Objektnummer: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt**


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

**Objektnummer: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 22443007 |
| Wohnfläche | ca. 747 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer | 21 |
| Schlafzimmer | 10 |
| Badezimmer | 10 |
| Baujahr | 1996 |
| Stellplatz | 1 x Carport, 9 x Freiplatz, 4 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 2.550.000 EUR |
| Haustyp | Mehrfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021 |
| Zustand der Immobilie | neuwertig |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 945 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fernwärme |
| Wesentlicher Energieträger | GAS |
| Energieausweis gültig bis | 13.07.2032 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 69.60 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |

**Objektnummer: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt**

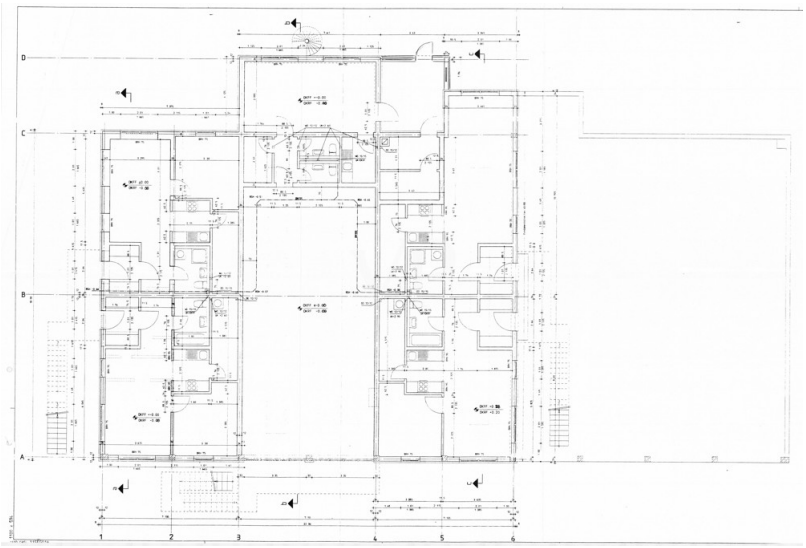
# Die Immobilie

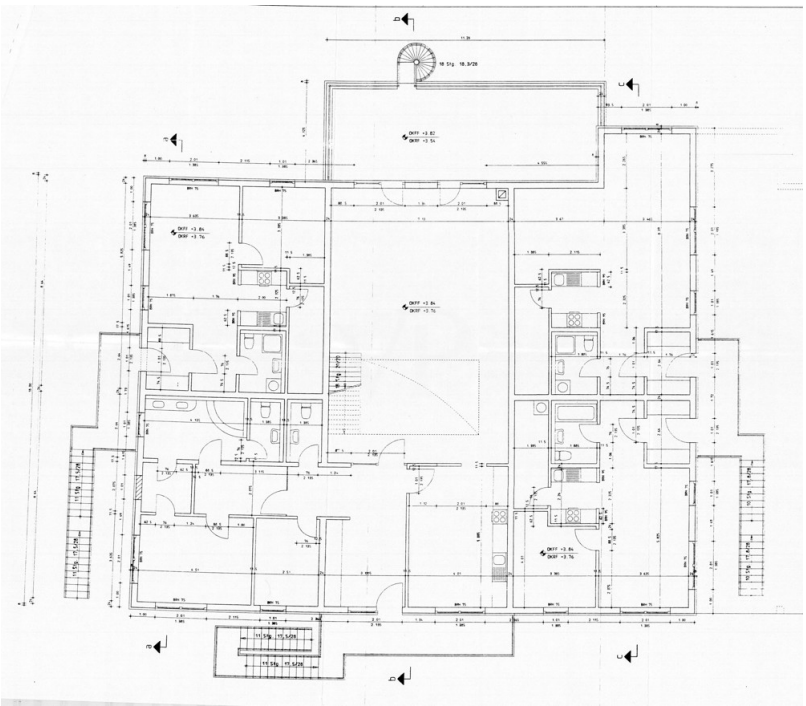
**Objektnummer: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt**

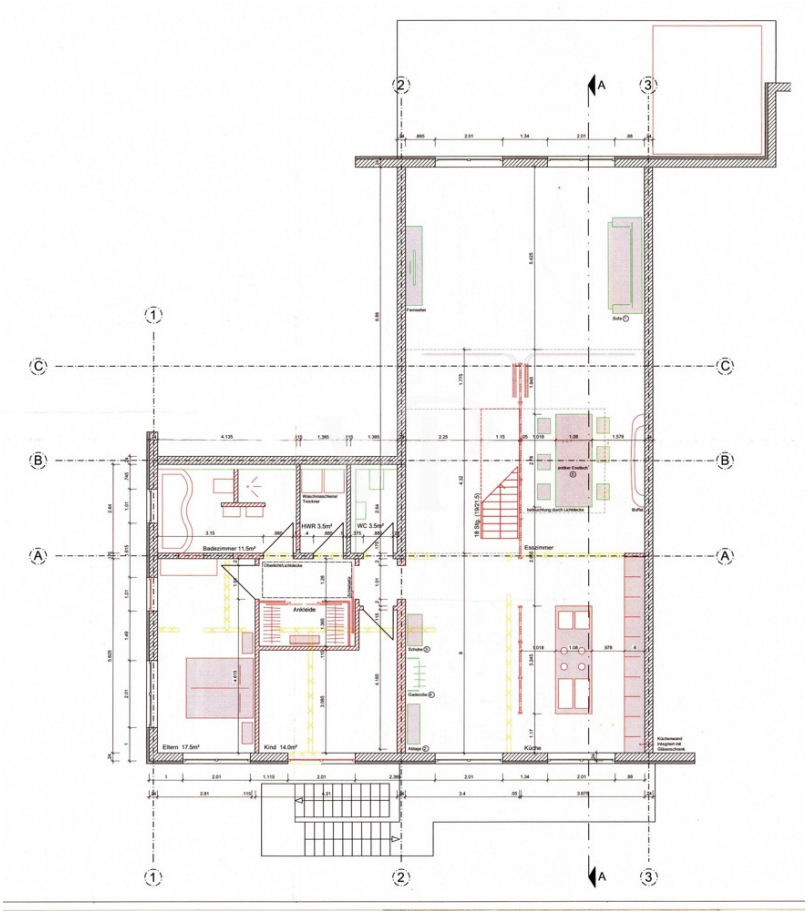
# Die Immobilie

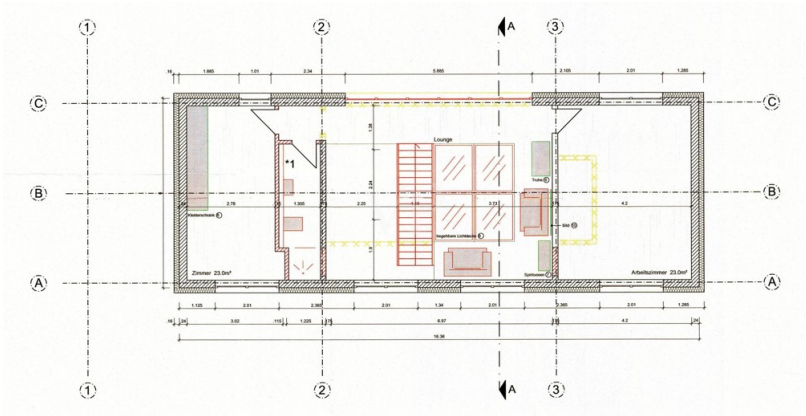
**Objektnummer: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt**

# 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: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt**

# Ein erster Eindruck

Dieses extravagante luxuriöse Haus wurde in Massivbauweise errichtet, im Jahr 1997 fertiggestellt und in den letzten Jahren vielfach modernisiert. Es handelt sich hierbei um einen Komplex aus 9 Wohneinheiten, von denen 6 aktuell vermietet sind, eine Wohnung wird saniert (Neuvermietung zum 01.11.2022), zwei Wohneinheiten werden eigengenutzt. Im Erdgeschoss befinden sich fünf 2-Zimmerwohnungen, von denen eine als Büro des Eigentümers dient. Im Obergeschoss befinden sich drei 2-Zimmerwohnungen sowie ein luxuriös ausgestattetes Loft auf zwei Ebenen. Die Wohnfläche der 2-Zimmerwohnungen variiert zwischen 52 und 68 m2, während sich das Loft auf 275 m2 verteilt. Die 2-Zimmerwohnungen zeichnen sich durch großen Lichteinfall aus, verfügen jeweils über ein Duschbad, Durchlauferhitzer, eine offene Küche sowie einen Abstellraum, spezialverglaste Fensterscheiben, Fliesen und Laminatboden. Die raffinierte Bauweise ermöglicht es, dass jeder der Mieter einen eigenen Eingang nutzt. Zum Haus gehören 11 PKW-Stellplätze zur freien Verfügung (inkl. 2 Carportplätze) sowie vier Garagenstellplätze, die vom Eigentümer selbst genutzt werden. Wenn Sie das Loft betreten, werden Sie die Außergewöhnlichkeit dieser Immobilie bemerken. Der offenen Wohn- und Essbereich wird von einer neuwertigen Küche der Firma Juppe eröffnet. Abgesehen von dem hochwertigen Echtholz-Parkett fällt sofort die beeindruckende Treppe ins Auge, die in die zweite Etage führt. Der Wohnbereich besticht durch die Rostoptik und den Kamin. Der Blick fällt auf den weitläufigen pflegeleichten Garten mit Freisitz, vorbei am Whirlpool. Die Terrasse lädt zum Erholen ein. Nehmen Sie Platz und genießen Sie die Aussicht. Der Wohnbereich lässt sich mühelos durch die bewegliche Vollholz-Schiebetür abgrenzen. Vom Eingangsbereich der Loft-Wohnung geht linksseitig ein Flur ab mit Zugang zum Gäste-WC, dem Duschbad mit Badewanne sowie der allseits beliebten Sauna, einem Ankleideraum und einem Kinder- bzw. Gästezimmer. Im Laufe der letzten Jahre wurden diverse Modernisierungen vorgenommen wie zum Beispiel die Nanoversiegelung des Daches sowie das Streichen der Außenfassade mit einer hochwertigen Farbe (Lotuseffekt – schmutzabweisend, selbst reinigend bei Regenfall). Dieses einmalige Angebot rundet eine 120 m2 große beheizbare Garage ab, die über eine Fahrzeuggrube verfügt. Die Eigentümer planen, zeitnah zu verkaufen, im Juni 2023 auszuziehen und bis dahin zur Miete zu wohnen. Die Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf 35.136 Euro bei Vermietung von sieben 2-Zimmer-Wohnungen, wobei Mieterhöhungen möglich sind. Für viele ein Geheimtipp, für andere eine maritime „Perle“ am Kanal: der Yachthafen Heidanger in Wedtlenstedt – dieser ist nicht weit von Ihrem zukünftigen Domizil bzw. Ihrer Kapitalanlage entfernt. Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Besichtigung und freue mich darauf, von Ihnen zu hören. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie Herr Stellfeldt von unserer Tochtergesellschaft Von Poll Finance.

**Objektnummer: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt**

# Alles zum Standort

Wedtlenstedt ist ein sehr attraktiver Ortsteil von Vechelde im Landkreis Peine, wo es sich schön leben lässt. Hier können Sie das gesunde und ruhige Leben in einer ländlichen Umgebung genießen und sind dennoch dank der guten Verkehrsanbindung rasch in der Stadt. Vor allem die praktische Nähe zu Braunschweig (11 km) und die kurze Entfernung zu Vecheldes Zentrum (6,8 km) sowie der gut zu erreichenden Peiner Innenstadt (17 km) ziehen die Menschen einfach hierher.

**Objektnummer: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 69.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist B.
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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Breite Straße 19  Peine
E-Mail: peine@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com