

Velpke

# MODERNISIERTES FAMILIENHAUS MIT VOLLKELLER UND GARAGE

Objektnummer: 25123004



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

KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 599 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25123004 - 38458 Velpke

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

Objektnummer: 25123004 - 38458 Velpke

## Auf einen Blick

Objektnummer	25123004
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1981
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	298.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25123004 - 38458 Velpke

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	78.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.09.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 25123004 - 38458 Velpke

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123004 - 38458 Velpke

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123004 - 38458 Velpke

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123004 - 38458 Velpke

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123004 - 38458 Velpke

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123004 - 38458 Velpke

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123004 - 38458 Velpke

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123004 - 38458 Velpke

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123004 - 38458 Velpke

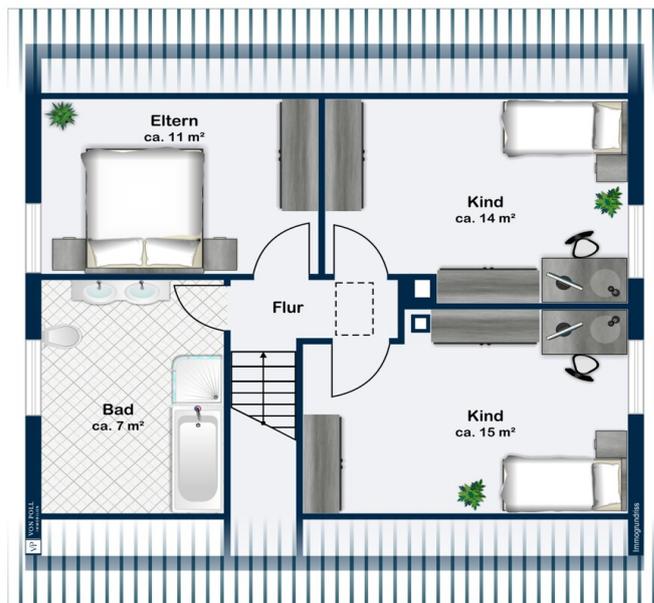
## Die Immobilie

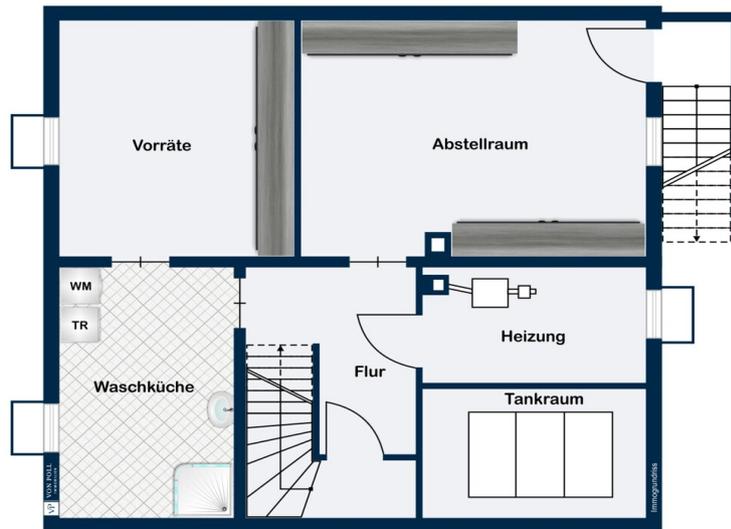


Objektnummer: 25123004 - 38458 Velpke

## 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: 25123004 - 38458 Velpke

## Ein erster Eindruck

Willkommen Ihrem neuen Zuhause!

In dem massiv gebauten Einfamilienhaus, das auf einem rund 600 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück steht, treffen eine durchdachte Raumaufteilung, Behaglichkeit und ausreichend Platz zur Entfaltung aufeinander.

Das Herzstück des Hauses ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der sich zur Terrasse und dem Garten öffnet und so den perfekten Ort für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden schafft. Die moderne Einbauküche und ein Gäste- oder Arbeitszimmer finden Sie ebenfalls im Erdgeschoss vor.

Die im Obergeschoss liegenden Schlafräume bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für Ihre Familie.

Ein weiteres Highlight ist der geräumige Vollkeller – ob Fitnessraum, Hobbybereich oder Stauraum: hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen.

Weiteren Komfort bietet Ihnen die großzügige Garage, die nicht nur Ihr Fahrzeug schützt, sondern auch Platz für Fahrräder oder weiteren Stauraum bereithält.

Der pflegeleichte Garten lädt zum Entspannen, Spielen oder Genießen ein – ob sonnige Nachmittage auf der Terrasse, spielende Kinder im Garten oder entspannte Abende im Grünen.

Dieses Haus ist ideal für Sie...

wenn Sie ohne großen Aufwand einziehen möchten.

einen Platz für sich und Ihre Liebsten zum Abschalten suchen.

Objektnummer: 25123004 - 38458 Velpke

## Ausstattung und Details

- + Ruhige Lage, gute Infrastruktur
- + Eigentumsgrundstück
- + Fußbodenheizung
- + Moderne Einbauküche
- + Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- + Gäste-WC
- + Außenjalousien, zT. elektrisch
- + Wasserfilteranlage
- + Sonnenterrasse
- + Vollkeller
- + Garage
- ...u.v.m. ...
- Modernisierungen
- + 2022 Terrasse
- + 2020 Brenner (Heizung)
- + 2010/2016 Fenster und Haustür
- + 2016 Bäder
- + 2016 Fußböden
- + 2003 Heizung

Objektnummer: 25123004 - 38458 Velpke

## Alles zum Standort

Velpke mit seinen 5.000 Einwohnern liegt reizvoll zwischen den Naturparks Elm?Lappwald und Drömling; nur ca. 10?km von Wolfsburg entfernt – ideal für Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

Velpke bietet eine umfassende Infrastruktur: Supermärkte, Bäcker, Ärzte, Apotheken, eine Tankstelle sowie Kindergarten und Grundschule sind bequem und fußläufig erreichbar.

Velpke ist über die Bundesstraße 244, sowie die B?188 verkehrstechnisch gut angebunden. Die Autobahnauffahrt zur A?2 (Hannover–Berlin) ist nur 19km entfernt.

Besonders sehenswert ist auch die Velpker Schweiz, ein Landschaftsschutzgebiet mit wassergefüllten Steinbrüchen. Ideal für ausgedehnte Spaziergänge und die Seele baumeln zu lassen. Velpke bietet somit ländliche Ruhe in grüner Umgebung bei gleichzeitiger Nähe zur Großstadt.

Die hervorragende Infrastruktur, Freizeitangebote und der Zugang zur Natur machen den Ort zu einem idealen Wohnstandort.

**Objektnummer: 25123004 - 38458 Velpke**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 78.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25123004 - 38458 Velpke

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: [wolfsburg@von-poll.com](mailto:wolfsburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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