

Velpke

CHARMANTES REIHENMITTELHAUS MIT POTENZIAL IN RUHIGER LAGE

Property ID: 26123059



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 198.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 146 m²

Property ID: 26123059 - 38458 Velpke

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26123059 - 38458 Velpke

At a glance

Property ID	26123059
Living Space	ca. 105 m ²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1971
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	198.000 EUR
House	Mid-terrace house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 26123059 - 38458 Velpke

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	17.08.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	141.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 26123059 - 38458 Velpke

The property



Property ID: 26123059 - 38458 Velpke

The property



Property ID: 26123059 - 38458 Velpke

The property



Property ID: 26123059 - 38458 Velpke

The property



Property ID: 26123059 - 38458 Velpke

The property



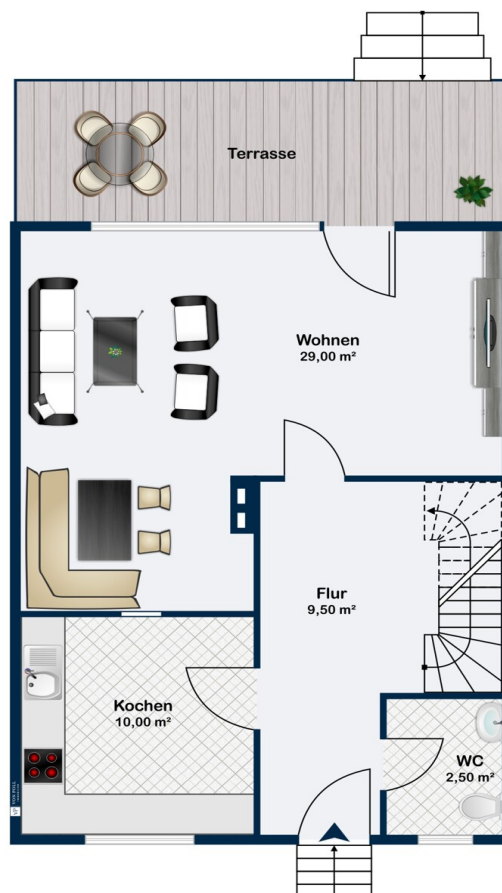
Property ID: 26123059 - 38458 Velpke

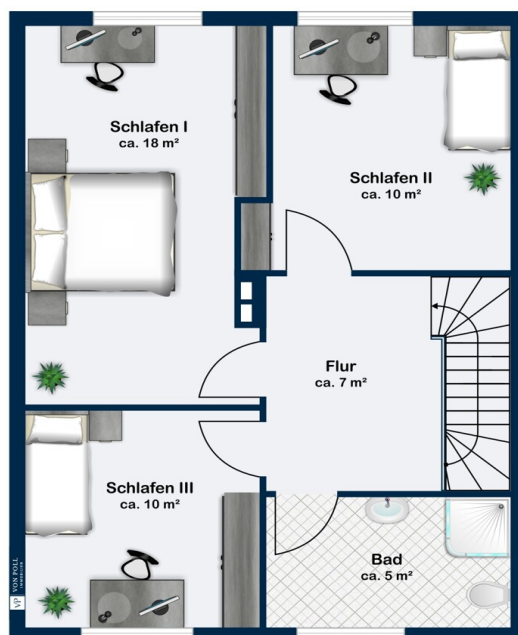
The property

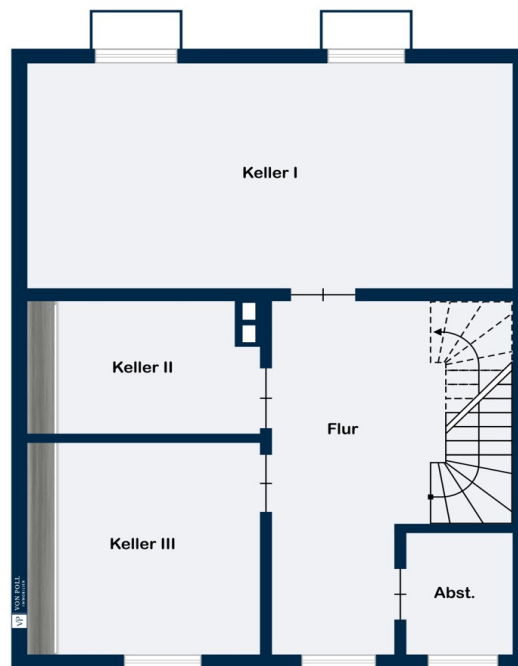


Property ID: 26123059 - 38458 Velpke

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26123059 - 38458 Velpke

A first impression

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses einladende Reihennittelhaus in solider Mischbauweise wurde im Jahr 1971 erbaut und bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von insgesamt 105m² und einer Grundstücksfläche von 568m² ein komfortables Zuhause für die ganze Familie.

Das zweistöckig konzipierte Gebäude zeichnet sich durch seine durchdachte und praktische Raumaufteilung aus, bei der in beiden Stockwerken sämtliche Räume bequem und direkt von einem zentralen Flur aus zugänglich sind.

Im Erdgeschoss bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Dieser zentrale Raum ist ideal für gesellige Stunden und gewährt einen direkten Zugang zur überdachten Terrasse, von der aus Sie einen schönen Blick in den kleinen, gemütlichen Vorgarten genießen können.

Ebenfalls im unteren Bereich befinden sich die Küche sowie ein praktisches Gäste-WC. Über den Flur gelangen Sie in das Obergeschoss, das sich durch seine klare Trennung zum Wohnbereich als privater Rückzugsort auszeichnet.

Hier befinden sich drei helle und lichtdurchflutete Schlafzimmer, die durch ihre Lage im oberen Bereich für eine besonders ruhige und entspannte Wohnatmosphäre sorgen. Komplettiert wird das Obergeschoss durch ein gut geschnittenes Badezimmer.

Das Haus ist zudem voll unterkellert.

Ein besonderes Merkmal des Untergeschosses ist die Ausstattung mit Heizkörpern, wodurch die Räumlichkeiten vielseitig genutzt werden können - ob als Hobbyraum, Werkstatt oder einfach als großzügige Staufläche.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine eigene Garage, die sich in unmittelbarer Nähe, nur etwa 50 Meter vom Haus entfernt, befindet.

Dieses Objekt ist ideal für alle, die ein solides Eigenheim suchen, das durch eine gelungene Raumaufteilung überzeugt und viel Spielraum für persönliche Gestaltungsideen bietet.

Property ID: 26123059 - 38458 Velpke

Details of amenities

- + Eigentumsgrundstück
- + Ruhige Wohngegend
- + Helle Wohnräume
- + Jalousien
- + Bis zu drei Schlafzimmer
- + Überdachte Terrasse
- + Hütte im Hintergarten
- + Vollkeller
- + Garage
- ... u.v.m. ...

Property ID: 26123059 - 38458 Velpke

All about the location

Makrolage

Die Immobilie befindet sich in Velpke, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Helmstedt in Niedersachsen.

Der Ort zählt rund 5.000 Einwohner und gehört zur Samtgemeinde Velpke mit insgesamt etwa 13.000 Einwohnern. Die Lage verbindet eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre mit der Nähe zu Wolfsburg.

Die Innenstadt von Wolfsburg und das VW-Werk sind in rund 10 bis 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. Damit eignet sich Velpke ideal für Pendler, die die Vorteile eines ruhigen Wohnortes mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten.

Velpke verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur und bietet zahlreiche Einrichtungen für den täglichen Bedarf.

Im Ort befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants sowie verschiedene Dienstleister.

Auch Kindergärten, eine Grundschule und Oberschule, Ärzte und Apotheken sind vorhanden und sorgen für eine komfortable Nahversorgung.

Mikrolage

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend.

Die "Velpker Schweiz", ein beliebtes Naherholungsgebiet mit Waldwegen und Steinbrüchen, erreichen Sie schon nach 200 Metern und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, entspannten Fahrradtouren oder Badebesuchen ein.

Lebensmittelgeschäfte, Kindergärten, Hausarzt und viele weitere Geschäfte lassen sich ebenfalls fußläufig vom Grundstück aus erreichen.

Property ID: 26123059 - 38458 Velpke

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 26123059 - 38458 Velpke

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sebastian Drevenstedt

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com