

Wustrow / Königshorst

# Propriété rurale polyvalente : Idéale pour un usage résidentiel et/ou commercial

CODE DU BIEN: 24238225



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

PRIX D'ACHAT: 379.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 300 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.134 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>24238225</b>
Surface habitable	<b>ca. 300 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>Toit en croupe</b>
Pièces	<b>14</b>
Salles de bains	<b>5</b>
Année de construction	<b>1900</b>

Prix d'achat	<b>379.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison multifamiliale</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2018</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 515 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>109.40 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>13.07.2032</b>	Classement énergétique	<b>D</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2018</b>

**CODE DU BIEN: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst**

## La propriété



CODE DU BIEN: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst**

## Une première impression

Cette spacieuse maison multifamiliale, d'environ 300 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain d'environ 3 134 m<sup>2</sup>, offre un espace généreux et un fort potentiel pour divers aménagements. La propriété comprend plusieurs logements, dont un appartement indépendant de 115 m<sup>2</sup> aux dimensions généreuses, idéal pour accueillir des invités. Lors d'un événement culturel, elle a servi d'hébergement pour des vacanciers et des campeurs. La propriété a été partiellement rénovée et modernisée, avec notamment le remplacement des fenêtres, des portes, des salles de bains et des cuisines. Un nouveau système de chauffage a également été installé en 2018. L'accès internet par fibre optique est disponible. Les espaces intérieurs impressionnent par leurs dimensions généreuses et leurs nombreuses possibilités d'aménagement, comme la combinaison d'un usage résidentiel et commercial, l'accueil d'une famille multigénérationnelle ou la création d'un hébergement de vacances. De grandes fenêtres assurent une luminosité naturelle abondante et une atmosphère agréable. L'espace de vie principal s'étend sur deux étages et offre des espaces communs et privés. On y trouve un vaste espace pour un salon et une salle à manger, plusieurs chambres et des pièces supplémentaires pouvant être utilisées individuellement – comme un bureau, une salle de sport ou une salle de loisirs. Cet appartement indépendant dispose d'une entrée totalement séparée et comprend tout le confort nécessaire à une vie en toute autonomie. Il se compose d'une salle de bain, d'une cuisine, d'un séjour et d'une chambre. Ce logement est idéal pour accueillir des invités ou pour générer des revenus locatifs supplémentaires. De plus, un espace de stockage d'environ 400 m<sup>2</sup> (anciennement une boutique de seconde main) offre une autre possibilité de concrétiser vos projets. Le vaste terrain offre de nombreuses possibilités d'aménagement paysager et d'aménagement extérieur. Une dépendance avec un grand garage, offrant un potentiel d'extension supplémentaire, et un ancien entrepôt frigorifique sur la propriété élargissent encore ces possibilités. La dépendance pourrait, par exemple, être utilisée comme atelier, remise ou espace de stockage supplémentaire. L'entrepôt frigorifique offre d'autres possibilités d'utilisation. L'espace extérieur avec sa terrasse couverte offre un vaste espace pour les loisirs et l'aménagement paysager. Le grand jardin avec ses arbres fruitiers matures offre un espace généreux pour cultiver des plantes, créer une aire de jeux pour enfants ou aménager des coins salons confortables. La propriété combine de nombreux atouts et offre de multiples possibilités d'utilisation pour les familles et les clients professionnels. Ici, des concepts de vie personnalisés peuvent être réalisés et les généreux espaces de vie peuvent être utilisés de manière optimale. Nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite à tout moment. Profitez-en pour découvrir par vous-même les possibilités d'aménagement et les atouts de cette propriété.

**CODE DU BIEN: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst**

## Tout sur l'emplacement

Das Wendland ist eine malerische Region in Niedersachsen, bekannt für ihre ländliche Idylle, historische Fachwerkhäuser und eine reiche Kultur. Königshorst selbst ist Teil dieser charmanten Umgebung und bietet eine ruhige Atmosphäre, die typisch für das Wendland ist. Zudem ist dieser Ort ein Ortsteil von Wustrow.

Wustrow liegt im Süden des Kreises Lüchow-Dannenberg und weist ca. 2900 Einwohner mit den umliegenden Ortschaften, die zu Wustrow gehören, auf.

Der Ort selbst bietet eine gute Infrastruktur für das tägliche Leben. Für Familien mit Kindern ist eine Krippe, ein Kindergarten und eine Grundschule im Ort vorhanden und fußläufig erreichbar. Des Weiteren hat der Ort ein eigenes Museum, sodass auch die Bereiche Kultur und Freizeit abgedeckt sind. Weiteres Angebot ist in den größeren Städten, wie Lüchow und Salzwedel vorhanden. Diese sind jeweils mit dem Auto in ca. 10 - 15 Minuten gut zu erreichen.

Über Salzwedel sind Bahnverbindungsmöglichkeiten in Richtung Berlin und Uelzen in entgegengesetzter Richtung abgedeckt.

**CODE DU BIEN: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst**

## **Plus d'informations**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 13.7.2032.**

**Endenergiebedarf beträgt 109.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.**

**Die Energieeffizienzklasse ist D.**

**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.**

**CODE DU BIEN: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Maik Röper**

---

**Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen**

**Tel.: +49 581 - 38 96 430 0**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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