

Wesendorf

# Zweifamilienhaus mit Nebengebäude in Wesendorf

CODE DU BIEN: 23123004



PRIX D'ACHAT: 190.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 208 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.036 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23123004 - 29392 Wesendorf

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

CODE DU BIEN: 23123004 - 29392 Wesendorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23123004
Surface habitable	ca. 208 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	9
Chambres à coucher	7
Salles de bains	3
Année de construction	1964

Prix d'achat	190.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 120 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23123004 - 29392 Wesendorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	OEL	Consommation d'énergie	460.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.03.2033	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 23123004 - 29392 Wesendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 23123004 - 29392 Wesendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 23123004 - 29392 Wesendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 23123004 - 29392 Wesendorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 23123004 - 29392 Wesendorf**

## Une première impression

Diese interessante Kaufgelegenheit besteht aus zwei separaten Einheiten. Eine Einheit ist zurzeit noch vermietet. Beide Wohneinheiten verfügen über einen eigenen Eingang und die Wohnfläche beläuft sich insgesamt auf ca. 210 m<sup>2</sup>, wobei die größere Einheit ca. 125 m<sup>2</sup> und die Kleinere ca. 85 m<sup>2</sup> umfasst. Die 85 m<sup>2</sup> große Einheit ist vermietet, die andere Einheit ist zurzeit frei und kann je nach Wunsch wieder vermietet werden oder selbst genutzt werden. Das Grundstück ist 1036 m<sup>2</sup> groß und bietet somit zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. In der größeren Wohneinheit befinden sich im Erdgeschoss ein ca. 40 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer sowie die Küche und ein Badezimmer. Das Obergeschoss verfügt neben einem weiteren Badezimmer über vier Zimmer, die je nach Bedarf genutzt werden können. Die zweite Wohneinheit hat ein ca. 22 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer und drei weitere Schlafräume sowie eine separate Küche und ein Badezimmer, ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

**CODE DU BIEN: 23123004 - 29392 Wesendorf**

## Détails des commodités

- zwei Wohneinheiten
- Vermietung und Selbstnutzung möglich
- Ausbaureserve im Nebengebäude vorhanden
- Tageslichtbadezimmer
- Dachterrasse über den Garagen

**CODE DU BIEN: 23123004 - 29392 Wesendorf**

## Tout sur l'emplacement

Wesendorf ist eine Gemeinde im Landkreis Gifhorn in Niedersachsen, die Gemeinde liegt etwa 25 Kilometer nordöstlich von Braunschweig und 15 Kilometer westlich von Gifhorn. Die Gemeinde hat etwa 7.000 Einwohner und besteht aus den Ortsteilen Wesendorf, Groß Oesingen, Wagenhoff, Wahrenholz, Westerholz und Ummern. In Wesendorf selbst befinden sich mehrere Supermärkte, Arzt und Apotheke, Restaurants und Cafés sowie eine Grundschule, eine weiterführende Schule und ein Kindergarten. Wesendorf verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Die Bundesstraße 4 führt durch die Gemeinde und bietet eine schnelle Anbindung an die Städte Gifhorn und Braunschweig. Auch die Autobahn A39 ist über die Anschlussstelle Weyhausen in wenigen Minuten zu erreichen.

CODE DU BIEN: 23123004 - 29392 Wesendorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 460.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

CODE DU BIEN: 23123004 - 29392 Wesendorf

## Contact

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

---

Schillerstraße 28 Wolfsburg  
E-Mail: [wolfsburg@von-poll.com](mailto:wolfsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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