

Weyhausen

ANWESEN MIT SELTENHEITSWERT- FAMILIENHAUS AUF RIESIGEM GRUNDSTÜCK MIT GARTEN, WALD, TEICH UND WEIDE

CODE DU BIEN: 26123039



PRIX D'ACHAT: 498.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 126 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 29.372 m²

CODE DU BIEN: 26123039 - 38554 Weyhausen

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

CODE DU BIEN: 26123039 - 38554 Weyhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26123039
Surface habitable	ca. 126 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1961
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	498.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 80 m²
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26123039 - 38554 Weyhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	07.08.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	261.20 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 26123039 - 38554 Weyhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26123039 - 38554 Weyhausen

La propriété



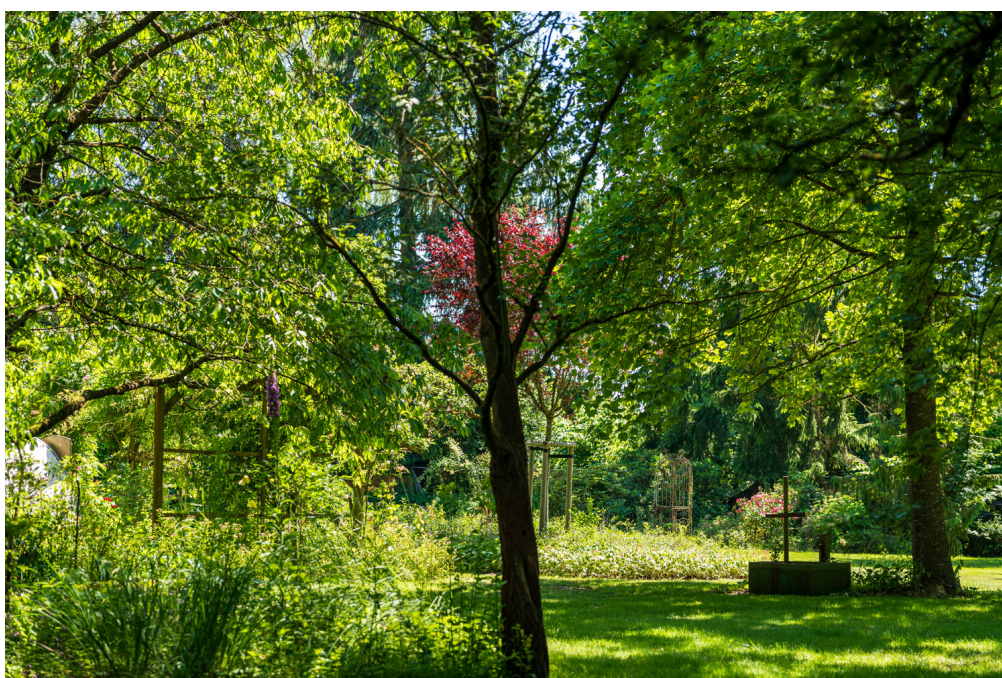
CODE DU BIEN: 26123039 - 38554 Weyhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26123039 - 38554 Weyhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26123039 - 38554 Weyhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26123039 - 38554 Weyhausen

La propriété



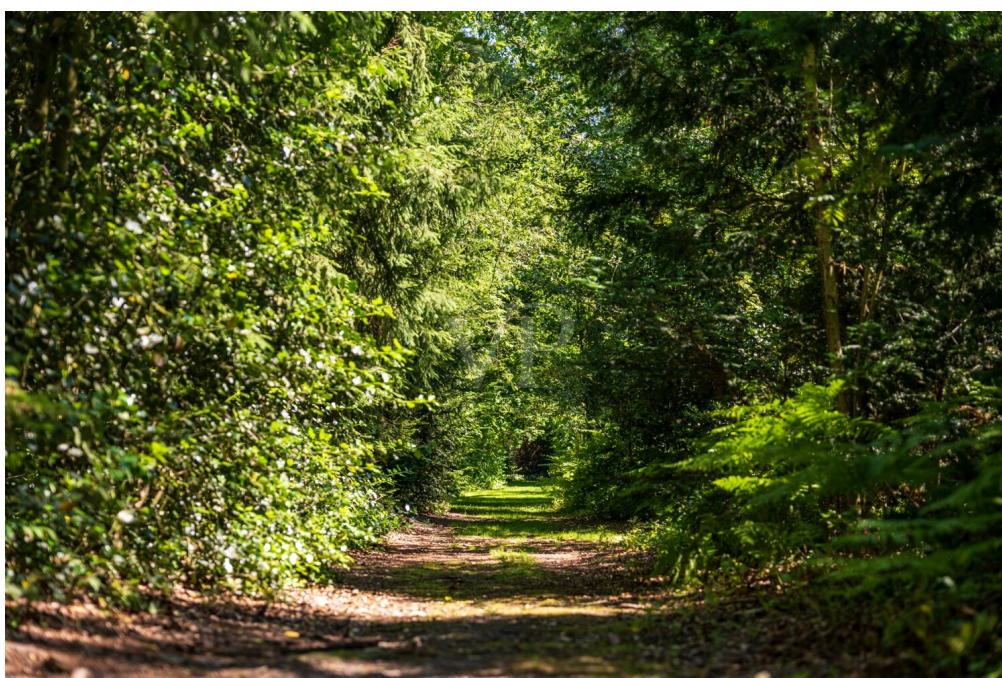
CODE DU BIEN: 26123039 - 38554 Weyhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26123039 - 38554 Weyhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26123039 - 38554 Weyhausen

La propriété



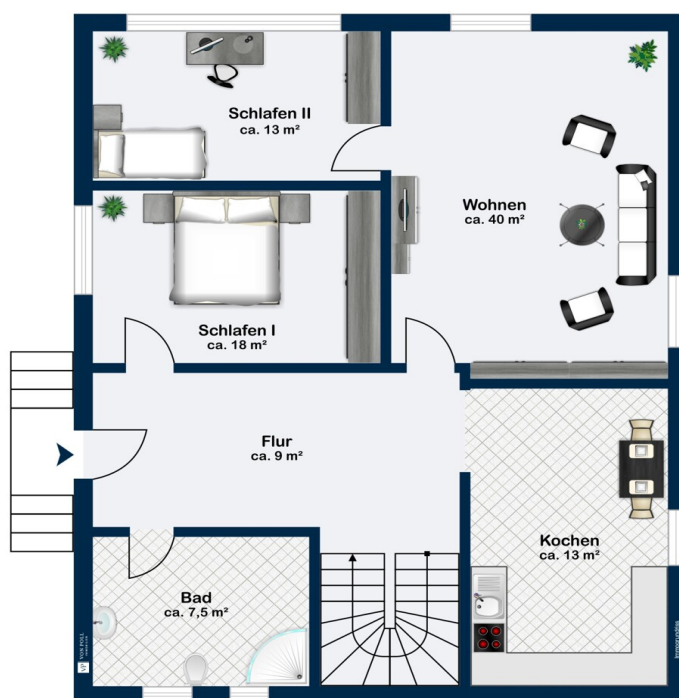
CODE DU BIEN: 26123039 - 38554 Weyhausen

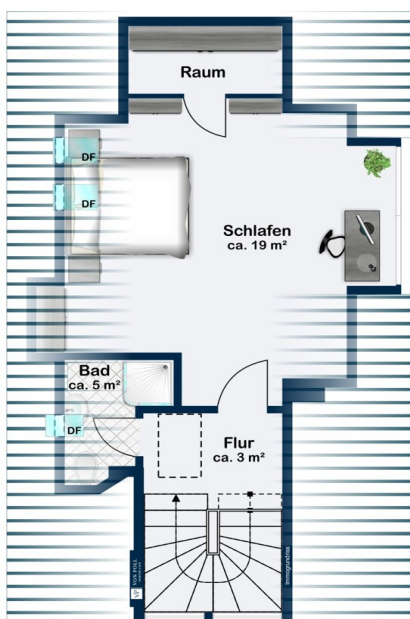
La propriété



CODE DU BIEN: 26123039 - 38554 Weyhausen

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26123039 - 38554 Weyhausen

Une première impression

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Rund 30.000 m² Grundstück, ein eigenes Stück Natur und nahezu grenzenlose Möglichkeiten. Dieses außergewöhnliche Anwesen in Weyhausen ist weit mehr als ein klassisches Einfamilienhaus. Hier eröffnet sich ein Lebens(t)raum für Menschen, die Freiheit, Privatsphäre und Natur suche - und dennoch die Nähe zu Wolfsburg nicht missen möchten.

Das Wohnhaus wurde 1961 errichtet und verfügt über rund 130 m² Wohnfläche. In den vergangenen Jahren wurden bereits Modernisierungen vorgenommen; gleichzeitig bietet die Immobilie weiteres Potenzial, um sie nach den eigenen Vorstellungen und Ansprüchen zu gestalten. Ein Vollkeller schafft zusätzliche Nutz- und Abstellflächen und ergänzt das großzügige Raumangebot des Hauses. Zum Anwesen gehören außerdem eine Garage sowie ein separates Nebengebäude, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet; beispielsweise als Werkstatt oder Lager.

Das eigentliche Herzstück dieser Immobilie ist jedoch das beeindruckende Grundstück mit einer Gesamtfläche von rund 30.000 m². Eine Dimension, die in dieser Kombination und insbesondere in der Nähe zu Wolfsburg nur äußerst selten angeboten wird.

Das Areal setzt sich aus unterschiedlichen Bereichen zusammen und vermittelt beinahe den Charakter eines eigenen kleinen Naturrefugiums. Großzügige Wiesen- und Weideflächen, eigener Waldbestand sowie ein Teich schaffen eine außergewöhnliche Kulisse und eröffnen vielfältige Möglichkeiten der Nutzung.

Insbesondere für Pferdeliebhaber und Tierhalter ist das Anwesen hochinteressant. Die vorhandenen Flächen bieten beste Voraussetzungen für Weidehaltung und ein Leben mit Tieren direkt am eigenen Zuhause. Aber auch für Menschen, die einfach viel Platz, Natur und Abstand zum klassischen Wohnumfeld suchen, bietet dieses Grundstück eine außergewöhnliche Lebensqualität.

Ein weiterer interessanter Aspekt: Ein kleiner Teil der Grundstücksfläche ist noch als Bauland ausgewiesen und eröffnet damit zusätzliches Entwicklungspotenzial. Die konkrete Bebaubarkeit ist selbstverständlich im Rahmen der geltenden baurechtlichen Bestimmungen zu prüfen.

Besonders praktisch ist auch die Erschließung des weitläufigen Areals: Neben der Zufahrt zum Wohnhaus ist das Grundstück über eine separate Zufahrt erreichbar. Dadurch lassen sich Wohnbereich und rückwärtige Grundstücksflächen komfortabel voneinander trennen,

was einen erheblichen Vorteil beispielsweise bei Pferdehaltung oder der Bewirtschaftung der Flächen darstellt.

Wer also nicht nur ein Haus, sondern ein außergewöhnliches Grundstück mit eigenem Wald, Wiesen, Weiden und Teich sucht, findet hier eine Gelegenheit mit echtem Seltenheitswert.

CODE DU BIEN: 26123039 - 38554 Weyhausen

Détails des commodités

- + 30.000m² großes Grundstück, Eigentum
 - + Gepflegter Garten
 - + Idyllischer Teich
 - + Wald
 - + Weide
 - + Ggf. Baupotential auf dem Grundstück vorhanden
 - + Ruhige Ortsrandlage
 - + Garage mit einem Stellplatz sowie angrenzender Hobbywerkstatt
 - + Carport mit zwei Stellplätzen
 - + Wohnhaus mit Entwicklungspotenzial
 - + Voll Unterkellert
 - + Zusätzliche Einfahrt von der angrenzenden Bundesstraße auf das Grundstück
- u.v.m.

CODE DU BIEN: 26123039 - 38554 Weyhausen

Tout sur l'emplacement

Makrolage:

Weyhausen liegt im Südosten des Landkreises Gifhorn in Niedersachsen und profitiert von seiner günstigen Lage zwischen Wolfsburg und Gifhorn. Durch die Nähe zu Wolfsburg, 9km entfernt, besitzt die Gemeinde eine hohe Wohn- und Standortattraktivität. Die Anbindung an die A39 und die B188 gewährleistet eine gute regionale und überregionale Erreichbarkeit.

Mikrolage:

Weyhausen ist durch ein überwiegend ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld geprägt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden. Die Nähe zu Wolfsburg ermöglicht kurze Pendelwege, während die umliegenden Grün- und Erholungsflächen zusätzlich zur hohen Wohnqualität beitragen.

CODE DU BIEN: 26123039 - 38554 Weyhausen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26123039 - 38554 Weyhausen

Contact

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

Sebastian Drevenstedt

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

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

www.von-poll.com