Wesendorf

Zweifamilienhaus mit Nebengebäude in Wesendorf

??????? ????????: 23123004

???? ??????: 190.000 EUR • ?????????: ca. 208 m^2 • ???????: 9 • ?????? ???: 1.036 m^2

??????? ????????: 23123004 - 29392 Wesendorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 23123004 - 29392 Wesendorf

?? ??? ?????

??????? ????????	23123004
?????????	ca. 208 m²
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	9
????????? ??? ????????	7
????????	3
???? ??????????	1964

???? ??????	190.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 120 m²
??????	???????, ?????, ?????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 23123004 - 29392 Wesendorf

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	OEL	?????? ?????? ?????????	460.70 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ?????? ???	14.03.2033	???????? ??????????? ????????	H
???? ?????????	????		

??????? ????????: 23123004 - 29392 Wesendorf

?? ???????

??????? ????????: 23123004 - 29392 Wesendorf

?? ???????

??????? ????????: 23123004 - 29392 Wesendorf

?? ???????

??????? ????????: 23123004 - 29392 Wesendorf

?? ???????

??????? ????????: 23123004 - 29392 Wesendorf

??? ????? ????????

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 m², wobei die größere Einheit ca. 125 m² und die Kleinere ca. 85 m² umfasst. Die 85 m² große Einheit ist vermietet, die anderen Einheit ist zurzeit frei und kann je nach Wunsch wieder vermietet werden oder selbst genutzt werden. Das Grundstück ist 1036 m² groß und bietet somit zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. In der größeren Wohneinheit befinden sich im Erdgeschoss ein ca. 40 m² großes Wohnzimmer sowie die Küche und ein Badezimmer. Das Obergeschoss verfügt neben einem weiteren Badezimmer über vier Zimmer, die ja nach Bedarf genutzt werden können. Die zweite Wohneinheit hat ein ca. 22 m² großes Wohnzimmer und drei weitere Schlafräume sowie eine separate Küche und ein Badezimmer, ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

??????? ????????: 23123004 - 29392 Wesendorf

????????????? ??? ???????

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

??????? ????????: 23123004 - 29392 Wesendorf

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ????????: 23123004 - 29392 Wesendorf

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 460.70 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 23123004 - 29392 Wesendorf

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Schillerstraße 28 ????????????
E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com