

Velpke

# MODERNISIERTES FAMILIENHAUS MIT VOLLKELLER UND GARAGE

????????? ??????????: 25123004



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

???? ??????: 298.000 EUR • ??????????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 599 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25123004 - 38458 Velpke

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

????????? ??????????: 25123004 - 38458 Velpke

?? ??? ??????

????????? ??????????	25123004	????? ???????	298.000 EUR
?????????????	ca. 130 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????????	5	????????????????	????????????????
????????????? ???	4	?????????????	Käuferprovision
?????????????	1		beträgt 3,57 % (inkl.
????? ??????????????	1981		MwSt.) des
?????? ??????????????	3 x ??????????????	????? ???????????????	beurkundeten
	?????? ??????????????,	????????????????????	Kaufpreises
	1 x ????????	????? ???????????????	2016
		??????	ca. 70 m <sup>2</sup>
		????????	?????????, WC
			?????????????, ??????,
			?????????????????
			?????????

???????? ??????????: 25123004 - 38458 Velpke

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ????????????? ?????????????	78.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	03.09.2035	???????????? ???????????????? ????????????	C
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ???????????????????	1981

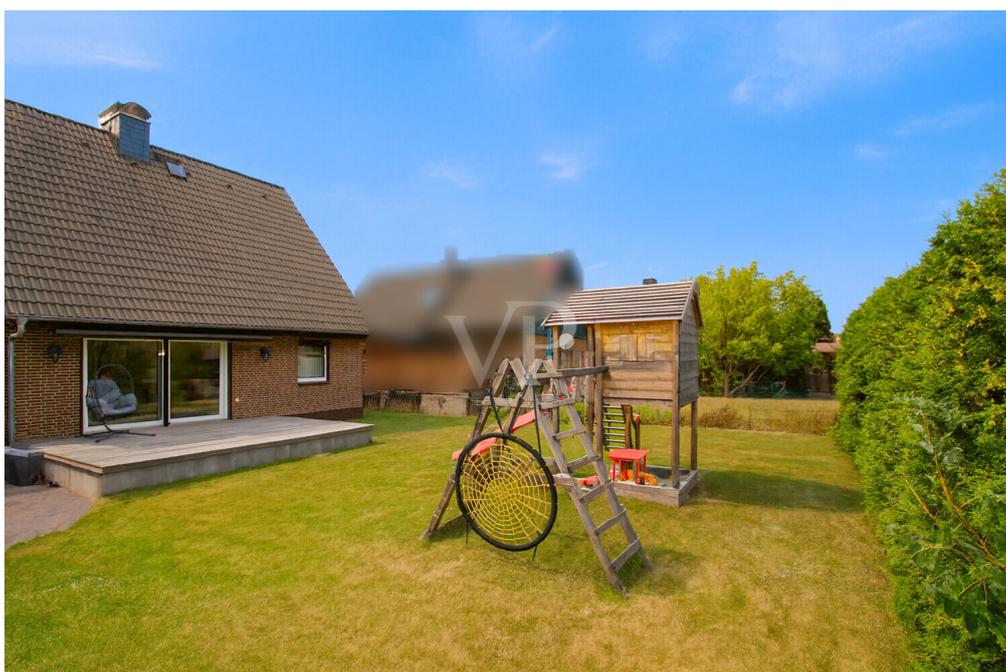
???????? ??????????: 25123004 - 38458 Velpke

?? ?????????



????????? ??????????: 25123004 - 38458 Velpke

?? ?????????



???????? ??????????: 25123004 - 38458 Velpke

?? ?????????



????????? ??????????: 25123004 - 38458 Velpke

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



???????? ??????????: 25123004 - 38458 Velpke

?? ?????????



???????? ??????????: 25123004 - 38458 Velpke

?? ?????????



???????? ????????: 25123004 - 38458 Velpke

?? ????????



???????? ????????: 25123004 - 38458 Velpke

?? ????????



???????? ??????????: 25123004 - 38458 Velpke

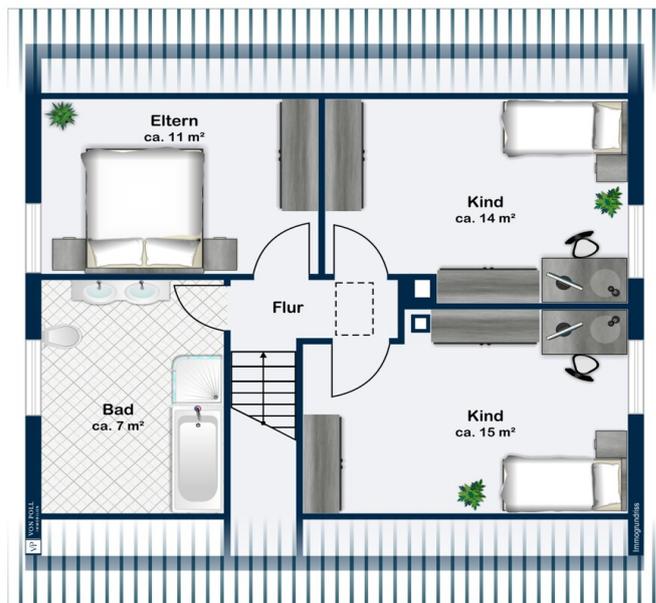
?? ?????????

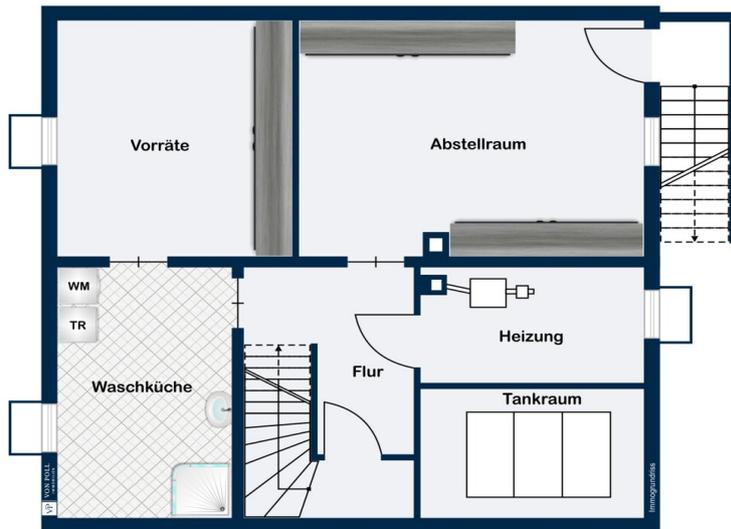


???????? ??????????: 25123004 - 38458 Velpke

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????: 25123004 - 38458 Velpke

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

Willkommen Ihrem neuen Zuhause!

In dem massiv gebauten Einfamilienhaus, das auf einem rund 600 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück steht, treffen eine durchdachte Raumaufteilung, Behaglichkeit und ausreichend Platz zur Entfaltung aufeinander.

Das Herzstück des Hauses ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der sich zur Terrasse und dem Garten öffnet und so den perfekten Ort für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden schafft. Die moderne Einbauküche und ein Gäste- oder Arbeitszimmer finden Sie ebenfalls im Erdgeschoss vor.

Die im Obergeschoss liegenden Schlafräume bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für Ihre Familie.

Ein weiteres Highlight ist der geräumige Vollkeller – ob Fitnessraum, Hobbybereich oder Stauraum: hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen.

Weiteren Komfort bietet Ihnen die großzügige Garage, die nicht nur Ihr Fahrzeug schützt, sondern auch Platz für Fahrräder oder weiteren Stauraum bereithält.

Der pflegeleichte Garten lädt zum Entspannen, Spielen oder Genießen ein – ob sonnige Nachmittage auf der Terrasse, spielende Kinder im Garten oder entspannte Abende im Grünen.

Dieses Haus ist ideal für Sie...

wenn Sie ohne großen Aufwand einziehen möchten.

einen Platz für sich und Ihre Liebsten zum Abschalten suchen.

???????? ??????????: 25123004 - 38458 Velpke

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

- + Ruhige Lage, gute Infrastruktur
- + Eigentumsgrundstück
- + Fußbodenheizung
- + Moderne Einbauküche
- + Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- + Gäste-WC
- + Außenjalousien, zT. elektrisch
- + Wasserfilteranlage
- + Sonnenterrasse
- + Vollkeller
- + Garage
- ...u.v.m. ...
- Modernisierungen
- + 2022 Terrasse
- + 2020 Brenner (Heizung)
- + 2010/2016 Fenster und Haustür
- + 2016 Bäder
- + 2016 Fußböden
- + 2003 Heizung

???????? ??????????: 25123004 - 38458 Velpke

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

Velpke mit seinen 5.000 Einwohnern liegt reizvoll zwischen den Naturparks Elm?Lappwald und Drömling; nur ca. 10?km von Wolfsburg entfernt – ideal für Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

Velpke bietet eine umfassende Infrastruktur: Supermärkte, Bäcker, Ärzte, Apotheken, eine Tankstelle sowie Kindergarten und Grundschule sind bequem und fußläufig erreichbar.

Velpke ist über die Bundesstraße 244, sowie die B?188 verkehrstechnisch gut angebunden. Die Autobahnauffahrt zur A?2 (Hannover–Berlin) ist nur 19km entfernt.

Besonders sehenswert ist auch die Velpker Schweiz, ein Landschaftsschutzgebiet mit wassergefüllten Steinbrüchen. Ideal für ausgedehnte Spaziergänge und die Seele baumeln zu lassen. Velpke bietet somit ländliche Ruhe in grüner Umgebung bei gleichzeitiger Nähe zur Großstadt.

Die hervorragende Infrastruktur, Freizeitangebote und der Zugang zur Natur machen den Ort zu einem idealen Wohnstandort.

??????? ???????: 25123004 - 38458 Velpke

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 78.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

????????? ??????????: 25123004 - 38458 Velpke

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

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

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg  
Tel.: +49 5361 - 89 12 284  
E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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