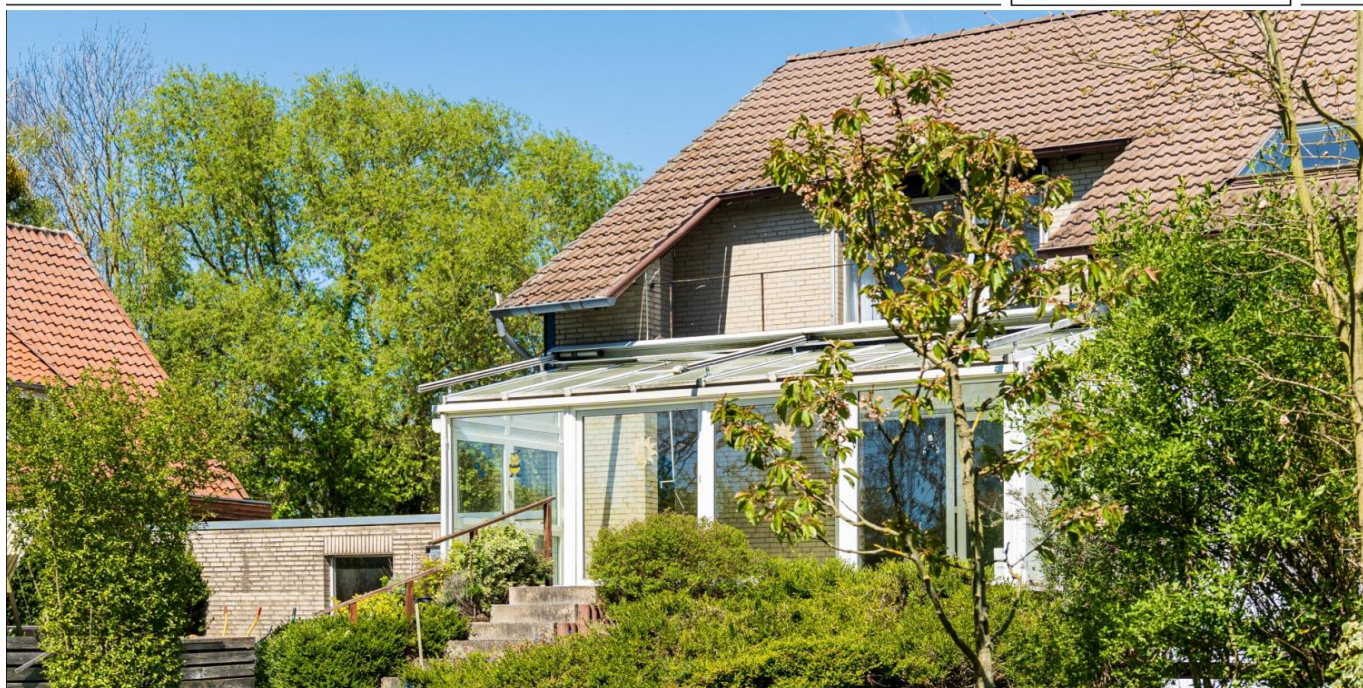


Groß Twülpstedt

AUSREICHEND PLATZ FÜR SIE UND IHRE LIEBEN - ZWEIFAMILIENHAUS IN IDYLLISCHER FELDRANDLAGE

Αριθμός ακινήτου: 26123022



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 559.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 357 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 2.119 m²

Αριθμός ακινήτου: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

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

Αριθμός ακινήτου: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

?? ??? ??????

?????? ????????	26123022	???? ??????	559.000 EUR
??????????	ca. 357 m²	??????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	8		MwSt.) des
?????????? ???	5		beurkundeten
??????????		???????? ????????????	Kaufpreises
??????????	3	???????? ????????????	???????
????? ?????????????	1972	?????????????????????	ca. 150 m²
????? ?????????????	2 x ?????????? ???	??????	
	?????????????, 2 x	????????	????????, WC
	????????		?????????????, ??????,
			?????, ?????,
			????????????????
			????????, ?????????

Αριθμός ακινήτου: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
????? ??????????	?????	??????? ?????? ??????????	142.30 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ?????? ??	07.06.2036	????????? ????????????? ?????????	E
????? ??????????	?????	????? ?????????? ????????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1972

Αριθμός ακινήτου: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

?? ????????



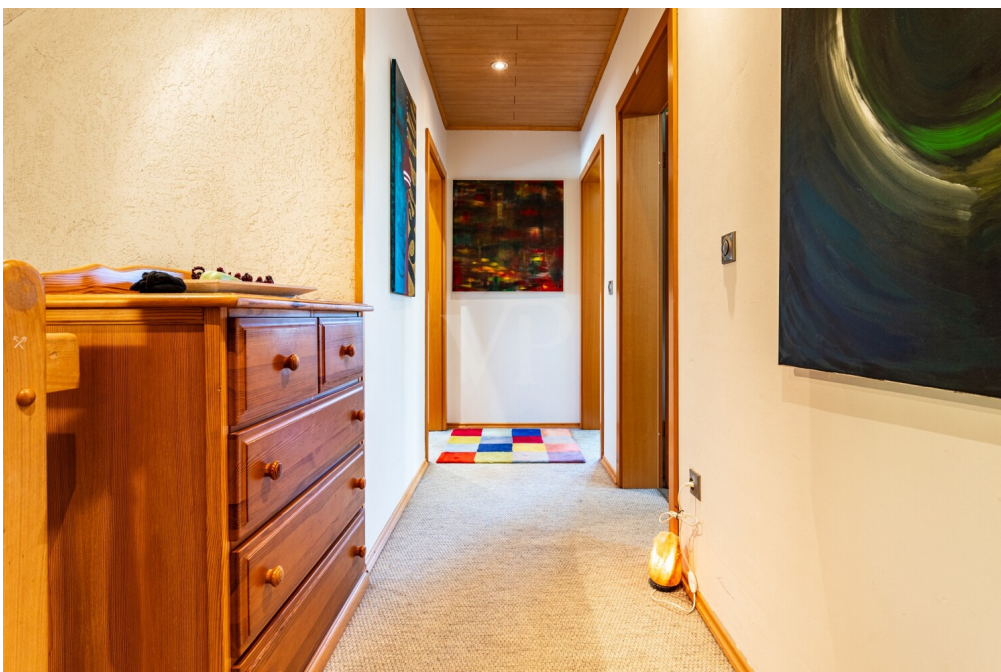
Αριθμός ακινήτου: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

?? ???????



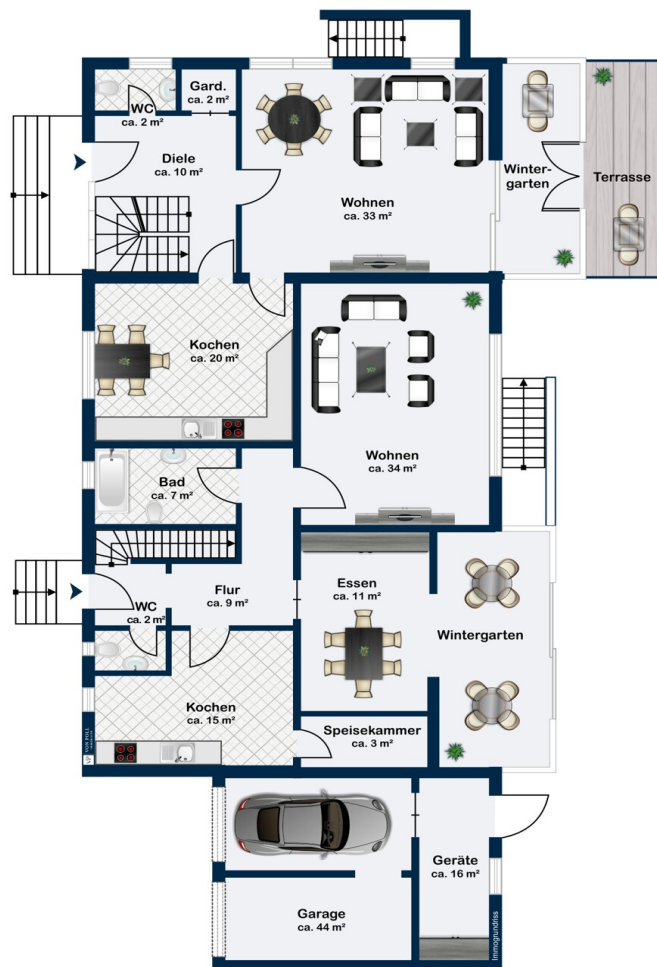
Αριθμός ακινήτου: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

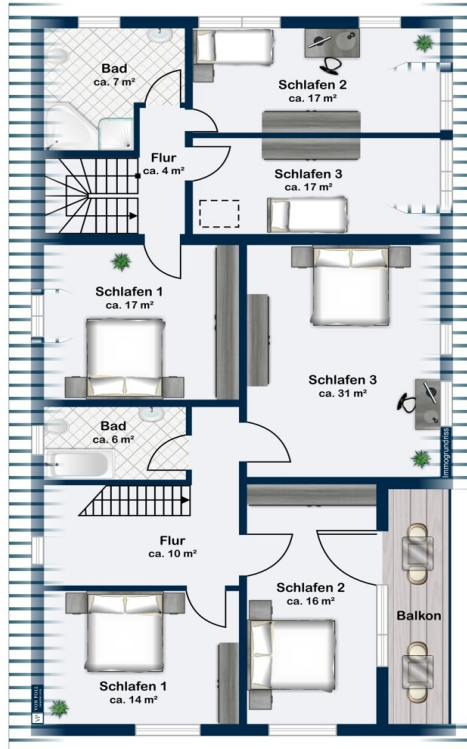
?? ???????

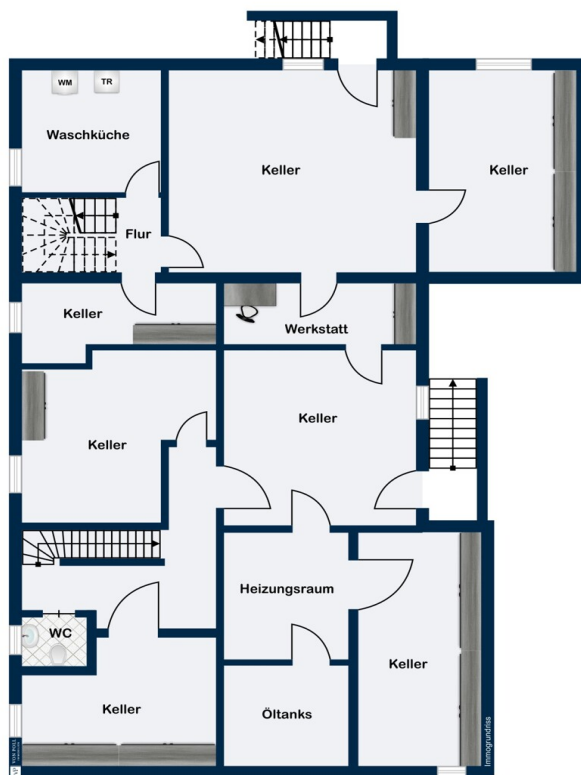


Αριθμός ακινήτου: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

??????







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

??? **?????** **?????????**

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses besondere Zweifamilienhaus in ruhiger, naturnaher Lage vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein beeindruckendes Grundstück mit viel Raum zur Entfaltung.

Auf über 2.100 m² Eigentumsgrundstück bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Vermieten oder das Leben mit viel Platz für Familie, Hobby und Beruf.

Das Ensemble besteht aus einem charmanten Ursprungsbau aus dem Jahre 1972 sowie einem im Jahr 1997 ergänzten, modernen Anbau. Beide Wohneinheiten verfügen über komplett separate Bereiche und bieten dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre und Flexibilität.

Der neuere Wohnbereich mit seinen rund 175m² Wohnfläche präsentiert sich gepflegt und bezugsfertig – hier können Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen. Helle Räume, ein gemütlicher Wintergarten sowie das vorhandene Doppelcarport schaffen ein komfortables Zuhause mit angenehmer Wohnatmosphäre.

Der ursprüngliche Gebäudeteil überzeugt auf ca. 182 m² Wohnfläche mit viel Potenzial und Charakter. Die Einheit bietet ideale Voraussetzungen für handwerklich Begabte und kreative Köpfe, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten - hier entsteht ein Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen. Auch dieser Bereich verfügt über einen eigenen Wintergarten und eine Doppelgarage.

Ein weiteres Highlight ist die Vollunterkellerung beider Gebäudeteile, die außergewöhnlich viel Nutz- und Stauraum bietet.

Abgerundet wird das attraktive Gesamtbild durch den weitläufigen Garten mit eigener Sauna - ein Ort zum Entspannen, Genießen und Abschalten.

Diese Immobilie bietet seltene Möglichkeiten: Einziehen und gleichzeitig Werte schaffen, generationenübergreifend wohnen oder Wohnen und Arbeiten kombinieren. Alles auf einem großzügigen Grundstück in angenehmer und entspannter Wohnlage.

Αριθμός ακινήτου: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

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

+ Großzügiges Eigentumsgrundstück

+ Zwei separate Wohneinheiten

+ Teilweise Fußbodenheizung

+ Kamin

+ Vollkeller, beheizt

+ Zwei Garagen

+ Doppelcarport

+ Zwei Wintergärten, beheizt

+ Gartensauna

+ Balkon

... u.v.m.

Modernisierungen:

+ 1972 Baujahr Ursprungshaus

+ 1985-1995 Wärmedämmung, Fenster, Haustür, Wintergarten

+ 1997 Baujahr Erweiterungsbau/Schaffung Wohneinheit II

+ 2000 Wintergarten

+ 2018 Kellerfenster und Kellertür Ursprungshaus

+ 2018 Kellertür Wohneinheit II

+ 2024 Badezimmer OG Wohneinheit II

+ 2024 Gas-Heizung

+ 2025 Küche Wohneinheit II

Αριθμός ακινήτου: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

??? **???** **???** **???????????**

Volkmarsdorf mit seinen rund 400 Einwohnern vereint die Ruhe des Landlebens mit einer angenehmen Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Eingebettet in die idyllische Natur der Region bietet der Ortsteil ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Entschleunigung, Lebensqualität und eine familiäre Umgebung legen.

Hier genießen Sie weite Felder, wenig Verkehr und eine entspannte Atmosphäre - ideal für Familien, Naturliebhaber und Berufspendler gleichermaßen.

Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen zu Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten.

Die nächste Einkaufsmöglichkeit erreichen Sie schon nach 4km.

Alle weitere Belange des täglichen Lebens lassen sich in in den Ortschaften Velpke, 7km, oder Nordsteinke, 8km, decken.

Ein Kindergarten, sowie eine Grundschule befinden sich im 2km entfernten Groß Twülpstedt.

Die Wolfsburger Innenstadt und das VW-Werk erreichen Sie schon nach 12 km.

Volkmarsdorf steht somit für naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität - ein Ort zum Durchatmen, Wohlfühlen und Ankommen.

Αριθμός ακινήτου: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

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

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.

Αριθμός ακινήτου: 26123022 - 38464 Groß Twülpstedt

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

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

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