Wustrow (Wendland)

# Ein- bis Zweifamilienhaus im Wendland

***CODICE OGGETTO: 22238213***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 195.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 186 $m^2$ • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 963 $m^2$

**CODICE OGGETTO: 22238213 - 29462 Wustrow (Wendland)**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 22238213 - 29462 Wustrow (Wendland)**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 22238213 |
| Superficie netta | ca. 186 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| DISPONIBILE DAL | Previo accordo |
| Vani | 7 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1977 |
| Garage/Posto auto | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 195.000 EUR |
| Casa | Casa bifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 0 m² |
| Caratteristiche | Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

**CODICE OGGETTO: 22238213 - 29462 Wustrow (Wendland)**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | GAS |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 25.05.2029 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 241.60 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | G |

**CODICE OGGETTO: 22238213 - 29462 Wustrow (Wendland)**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 22238213 - 29462 Wustrow (Wendland)**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 22238213 - 29462 Wustrow (Wendland)**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 22238213 - 29462 Wustrow (Wendland)**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 22238213 - 29462 Wustrow (Wendland)**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 22238213 - 29462 Wustrow (Wendland)**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 22238213 - 29462 Wustrow (Wendland)**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 22238213 - 29462 Wustrow (Wendland)**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 22238213 - 29462 Wustrow (Wendland)**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 22238213 - 29462 Wustrow (Wendland)**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 22238213 - 29462 Wustrow (Wendland)**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 22238213 - 29462 Wustrow (Wendland)**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 22238213 - 29462 Wustrow (Wendland)**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 22238213 - 29462 Wustrow (Wendland)**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 22238213 - 29462 Wustrow (Wendland)**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 22238213 - 29462 Wustrow (Wendland)**

# Una prima impressione

In diesem ursprünglich im Jahr 1965 erbauten Einfamilienhaus schlummern viele Möglichkeiten. Wenn man das Haus weiter anpassen oder umbauen möchte, kann es ein Ein- oder Zweifamilienhaus, ein Mehrgenerationenhaus, ein Wohnen mit Gewerbe oder eine Immobilie mit mehreren Wohnungen ergeben. Das ergibt sich daraus, dass der Eigentümer dieses im Jahre 1975 erweitert hat, sodass diese genannten Möglichkeiten in Frage kommen. Deshalb ist diese Immobilie auch für Investoren nicht uninteressant. Die Fläche im Erdgeschoss beträgt ca. 75 m² und ist aufgeteilt in ein großzügiges Wohnzimmer, eine Küche, Gästezimmer, sowie Bad, Gäste-WC, Flur und Diele. Das Erdgeschoss wird allerdings von den Eigentümern nicht aktiv genutzt. Dafür nutzen sie die Wohnfläche im Obergeschoss komplett für sich. Hier befinden sich auf der linken Seite des Flurs, das Wohnzimmer, das Arbeitszimmer, welches man auch als Kinderzimmer nutzen könnte, ein weiteres Kinderzimmer, sowie zwei, jeweils voneinander abgetrennte, Balkone. Auf der rechten Seite folgen dann die Küche, das Schlafzimmer und das Badezimmer. Zudem hat das Haus jeweils einen separaten Treppenaufgang und Eingangsbereich im Anbau als auch im ursprünglichen Haus. Als Wärmeerzeuger dient eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2005. Im Unterschied zu den meisten anderen Grundstücken ist hier die Besonderheit, dass dieses aufgeteilt ist. Das bedeutet, dass der vorhandene Garten parallel in 3. Reihe zum Haus und nicht wie bei einem typischen Einfamilienhaus in der Breite, angrenzend des Hauses verläuft. Dieser teilt sich in Erholungs- und Nutzgarten auf.

**CODICE OGGETTO: 22238213 - 29462 Wustrow (Wendland)**

# Tutto sulla posizione

Wustrow liegt im Süden des Kreises Lüchow- Dannenberg und weist ca. 2900 Einwohner mit den umliegenden Ortschaften, die zu Wustrow gehören, auf. Der Ort selbst bietet eine gute Infrastruktur für das tägliche Leben. Für Familien mit Kindern ist eine Krippe, ein Kindergraten und eine Grundschule im Ort vorhanden und fußläufig erreichbar. Desweiteren hat der Ort ein eigenes Museum, sodass auch die Bereiche Kultur und Freizeit abgedeckt sind. Weiteres Angebot ist in den größeren Städten, wie Lüchow und Salzwedel vorhanden. Diese sind jeweils mit dem Auto in ca. 10 - 15 Minuten gut zu erreichen. Über Salzwedel sind Bahnverbindungsmöglichkeiten in Richtung Berlin und Uelzen in entgegengesetzter Richtung abgedeckt.

**CODICE OGGETTO: 22238213 - 29462 Wustrow (Wendland)**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.5.2029. Endenergiebedarf beträgt 241.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

**CODICE OGGETTO: 22238213 - 29462 Wustrow (Wendland)**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

Veerßer Straße 26  Uelzen
E-Mail: uelzen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com