

**Wustrow / Königshorst**

# Proprietà rurale versatile: ideale per uso residenziale e/o commerciale

**Codice oggetto: 24238225**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 379.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 300 m<sup>2</sup> • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.134 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst**

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

Codice oggetto: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24238225	Prezzo d'acquisto	379.000 EUR
Superficie netta	ca. 300 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a falde spezzate	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	14	Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Bagni	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1900	Superficie lorda	ca. 515 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	109.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	13.07.2032	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La proprietà



Codice oggetto: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La proprietà



Codice oggetto: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La proprietà



Codice oggetto: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La proprietà



Codice oggetto: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La proprietà



Codice oggetto: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La proprietà



Codice oggetto: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La proprietà



Codice oggetto: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La proprietà



Codice oggetto: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La proprietà



Codice oggetto: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La proprietà



Codice oggetto: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La proprietà



Codice oggetto: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La proprietà



Codice oggetto: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La proprietà



Codice oggetto: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La proprietà



Codice oggetto: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La proprietà



Codice oggetto: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La proprietà



Codice oggetto: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

## La proprietà



**Codice oggetto: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst**

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa plurifamiliare, con circa 300 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di circa 3.134 m<sup>2</sup>, offre ampi spazi e potenziale per diverse soluzioni abitative. La proprietà comprende diverse unità abitative, tra cui un ampio appartamento indipendente di 115 m<sup>2</sup>, ideale per gli ospiti. Durante un evento culturale, la proprietà è stata utilizzata come alloggio per vacanzieri e campeggiatori. L'immobile è stato parzialmente ristrutturato e modernizzato, con la sostituzione di finestre, porte, bagni e cucine. Nel 2018 è stato installato anche un nuovo impianto di riscaldamento. È disponibile l'accesso a Internet in fibra ottica. Gli spazi interni colpiscono per le loro dimensioni generose e le numerose possibilità di progettazione, come la combinazione di uso residenziale e commerciale, la vita multigenerazionale o la creazione di alloggi per le vacanze. Le ampie finestre garantiscono molta luce naturale e un'atmosfera piacevole. La zona giorno principale si estende su due piani e offre sia spazi comuni che privati. Qui troverete ampio spazio per un soggiorno e una sala da pranzo, diverse camere da letto e stanze aggiuntive che possono essere utilizzate individualmente, ad esempio come ufficio, palestra o sala hobby. L'appartamento indipendente ha un ingresso completamente indipendente e offre tutti i comfort necessari per una vita indipendente. Dispone di bagno, cucina, soggiorno e camera da letto privati. Questa unità è ideale come appartamento per gli ospiti o può essere affittata per generare un reddito aggiuntivo. Inoltre, un deposito di circa 400 m<sup>2</sup> (ex negozio dell'usato) offre un'ulteriore opportunità per realizzare le proprie idee. L'ampio terreno offre diverse possibilità di progettazione e sviluppo paesaggistico nell'area esterna. Una dependance con un ampio garage, che offre ulteriore potenziale di ampliamento, e un ex magazzino frigorifero all'interno della proprietà ampliano ulteriormente le possibilità. Il magazzino frigorifero potrebbe, ad esempio, essere utilizzato come officina, ripostiglio o come ulteriore deposito. Il magazzino frigorifero offre ulteriori potenziali utilizzi. L'area esterna con il suo patio coperto

offre ampio spazio per attività ricreative e idee di progettazione paesaggistica. L'ampio giardino con i suoi alberi da frutto maturi offre ampio spazio per la coltivazione di piante, la creazione di un parco giochi per bambini o la progettazione di accoglienti aree salotto. La proprietà combina numerosi vantaggi e offre diverse possibilità di utilizzo sia per famiglie che per clienti commerciali. Qui, è possibile realizzare concetti abitativi personalizzati e sfruttare in modo efficiente ampi spazi abitativi. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita in qualsiasi momento. Cogliete l'occasione per valutare personalmente le possibilità di spazio e le caratteristiche dell'immobile.

**Codice oggetto: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst**

## Tutto sulla posizione

Das Wendland ist eine malerische Region in Niedersachsen, bekannt für ihre ländliche Idylle, historische Fachwerkhäuser und eine reiche Kultur. Königshorst selbst ist Teil dieser charmanten Umgebung und bietet eine ruhige Atmosphäre, die typisch für das Wendland ist. Zudem ist dieser Ort ein Ortsteil von Wustrow.

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 Kindergarten und eine Grundschule im Ort vorhanden und fußläufig erreichbar. Des Weiteren 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: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.7.2032.

Endenergiebedarf beträgt 109.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 vorbehaltenlich 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: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst**

## Partner di contatto

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

Maik Röper

---

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen

Tel.: +49 581 - 38 96 430 0

E-Mail: [uelzen@von-poll.com](mailto:uelzen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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