

Velpke / Meinkot

# 'FACHWERK-SCHÄTZCHEN' ÜBERRASCHT MIT PLATZANGEBOT UND GESTALTUNGSVIELFALT

*Número da propriedade: 26123052*



**PREÇO DE COMPRA: 148.000 EUR • ÁREA: ca. 171 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 257 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26123052 - 38458 Velpke / Meinkot**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26123052 - 38458 Velpke / Meinkot

## Numa vista geral

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Número da propriedade | 26123052               |
| Área                  | ca. 171 m <sup>2</sup> |
| Quartos               | 5                      |
| Quartos               | 3                      |
| Casas de banho        | 1                      |
| Ano de construção     | 1800                   |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 148.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Móveis                      | WC de hóspedes                                                            |

Número da propriedade: 26123052 - 38458 Velpke / Meinkot

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 06.08.2032          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Procura final de energia                                 | 330.10 kWh/m²a           |
| Classificação energética                                 | H                        |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1800                     |

Número da propriedade: 26123052 - 38458 Velpke / Meinkot

## O imóvel



Número da propriedade: 26123052 - 38458 Velpke / Meinkot

## O imóvel



Número da propriedade: 26123052 - 38458 Velpke / Meinkot

## O imóvel



Número da propriedade: 26123052 - 38458 Velpke / Meinkot

## O imóvel



Número da propriedade: 26123052 - 38458 Velpke / Meinkot

## O imóvel



Número da propriedade: 26123052 - 38458 Velpke / Meinkot

## O imóvel



Número da propriedade: 26123052 - 38458 Velpke / Meinkot

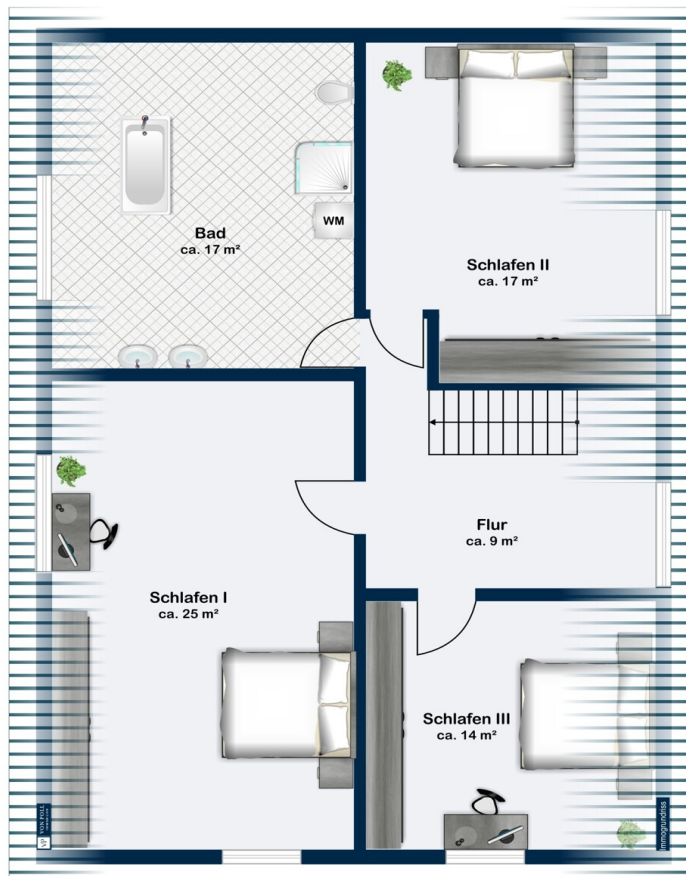
## O imóvel



Número da propriedade: 26123052 - 38458 Velpke / Meinkot

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26123052 - 38458 Velpke / Meinkot**

## Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Ein Zuhause mit Geschichte, Platz und Raum für eigene Ideen. Dieses Wohnhaus aus dem Jahr 1800 verbindet den besonderen Charakter eines historischen Gebäudes mit einem großzügigen Raumangebot für das Familienleben. Auf zwei Etagen stehen rund 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, ausreichend Platz für gemeinsame Zeit ebenso wie für persönliche Rückzugsorte.

Bereits im Erdgeschoss zeigt sich der individuelle Charakter des Hauses. Der Eingangsbereich empfängt Sie mit alten, bis heute intakten Bodenfliesen, die sich auch in der Küche wiederfinden und wunderbar zur Geschichte des Gebäudes passen.

Das großzügige Wohnzimmer bietet viel Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und verfügt zusätzlich über eine große Nische. Die Gestaltung von Wänden und Decke ist hier noch offen und gibt Ihnen, als neue Eigentümer die Möglichkeit, den Raum nach den eigenen Vorstellungen fertigzustellen und ihm eine ganz persönliche Handschrift zu verleihen.

Auch der großzügige Essbereich überzeugt mit viel Platz für einen großen Familientisch. Eine weitere große Nische eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für einen Arbeitsbereich, eine Leseecke oder zusätzlichen Stauraum.

Die Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet. Ein Gäste-WC sowie zwei praktische Abstellräume ergänzen das Raumangebot im Erdgeschoss und sorgen gerade im Familienalltag für wertvollen zusätzlichen Stauraum.

Das Obergeschoss bildet den privaten Bereich des Hauses. Hier stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung und bieten damit ideale Voraussetzungen für eine Familie mit Kindern. Zwei der Schlafzimmer wurden bereits renoviert. Das dritte Zimmer befindet sich noch in renovierungsbedürftigem Zustand und kann entsprechend der eigenen Wünsche gestaltet werden.

Ein besonderes Plus für eine Familie ist das großzügige Badezimmer im Obergeschoss. Mit Badewanne, separater Dusche, WC und einem Doppelwaschtisch ist es komfortabel ausgestattet und bietet auch morgens genügend Platz für mehrere Familienmitglieder.

Das 257 m<sup>2</sup> große Grundstück ist angenehm überschaubar und damit besonders für

diejenigen interessant, die sich einen eigenen Außenbereich wünschen, ohne ihre gesamte Freizeit in die Grundstückspflege investieren zu müssen.

Die Mischbauweise, die erhaltenen Details und der historische Ursprung verleihen dem Haus einen individuellen Charakter, der sich deutlich von einem klassischen Neubau unterscheidet. Gleichzeitig bieten die bereits renovierten Bereiche und die noch vorhandenen Gestaltungsmöglichkeiten eine interessante Grundlage, um hier Schritt für Schritt das eigene Familienzu Hause entstehen zu lassen.

Ein Haus für Familien, die großzügiges Wohnen, den Charme eines historischen Gebäudes und die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung miteinander verbinden möchten.

**Número da propriedade: 26123052 - 38458 Velpke / Meinkot**

## **Detalhes do equipamento**

- + Sofort bezugsfähig
- + Eigentumsgrundstück
- + Weitere Gartenfläche kann zusätzlich gepachtet werden
- + Vollbad mit Dusche, Badewanne, WC und Doppelwaschtisch
- + Gepflegte Einbauküche
- + Neue Eingangstür 2024
- + Gasheizung von 2012
- + Vier Gauben für mehr Wohnkomfort
- + Großzügiger Hauswirtschaftsraum
- + Gäste-WC im Erdgeschoss
- + Schuppen
- ... u.v.m. ...

**Número da propriedade: 26123052 - 38458 Velpke / Meinkot**

## Tudo sobre a localização

### Makrolage

Meinkot ist ein Ortsteil der Gemeinde Velpke im Landkreis Helmstedt und liegt im östlichen Niedersachsen in attraktiver Lage zwischen Wolfsburg und der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt. Das ländlich geprägte Umfeld verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden und Städte.

Das nahe gelegene Grundzentrum Velpke übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Ortschaften und bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, medizinische Versorgung, Apotheken, Kindertagesstätten sowie schulische Einrichtungen sind dort vorhanden. Auch weiterführende Bildungs- und Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung.

Das Oberzentrum Wolfsburg ist rund 15 km entfernt und bietet ein umfangreiches Angebot an Arbeitsplätzen sowie zahlreiche Einkaufs-, Freizeit-, Kultur- und medizinische Einrichtungen. Auch Helmstedt ist über das regionale Straßennetz gut erreichbar.

Die Lage bietet damit eine attraktive Verbindung aus naturnahem, dörflichem Wohnen und der Nähe zu den wirtschaftlich und infrastrukturell bedeutenden Zentren der Region.

### Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, dörflich geprägter Lage im Velpker Ortsteil Meinkot. Das unmittelbare Wohnumfeld ist durch eine gewachsene Bebauung und den ursprünglichen Charakter des Ortes geprägt.

Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich überwiegend im nur wenige Fahrminuten entfernten Velpke. Dort stehen Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Apotheken, Kinderbetreuung sowie eine weiterführende Schule zur Verfügung. Weitere schulische Einrichtungen befinden sich in den umliegenden Ortschaften.

Besonders praktisch ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr: Meinkot verfügt über mehrere Busverbindungen zu den benachbarten zentralen Orten. Zudem besteht eine ausgebaute Radwegverbindung nach Velpke.

Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie das aktive örtliche Vereinsleben ergänzen das Wohnumfeld. Gleichzeitig sind Velpke und die umliegenden Orte schnell erreichbar.

**Número da propriedade: 26123052 - 38458 Velpke / Meinkot**

## Outras informações

**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 Handelsregistersauszugs, 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.

**Número da propriedade: 26123052 - 38458 Velpke / Meinkot**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

**Tel.:** +49 5361 - 89 12 284

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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