

Peine

# Kompakte ETW mit großem Potential über den Dächern von Peine

Objektnummer: 24113015



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

**KAUFPREIS: 50.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 24113015 - 31228 Peine

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24113015 - 31228 Peine

## Auf einen Blick

Objektnummer	24113015
Wohnfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>
Etage	7
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1961

Kaufpreis	50.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1984
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24113015 - 31228 Peine

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	128.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.10.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24113015 - 31228 Peine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24113015 - 31228 Peine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24113015 - 31228 Peine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24113015 - 31228 Peine

## Die Immobilie





Objektnummer: 24113015 - 31228 Peine

## Die Immobilie





Objektnummer: 24113015 - 31228 Peine

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird in Form eines Angebotsprozesses im Bieterverfahren vermittelt. Das bedeutet, der angezeigte Preis ist lediglich der Mindestgebotspreis. Diese Eigentumswohnung mit fantastischem Blick befindet sich in einem 1961 in wertiger Massivbauweise errichteten Mehrfamilienhaus mit 64 Wohneinheiten auf acht Geschossen, auf einem 4.582 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück, auf dem sich zwei weitere Mehrfamilienhäuser befinden. Der Miteigentumsanteil am Grundstück beträgt 1.481 / 100.000. Die Wohnung liegt im siebten Obergeschoß und verfügt über zwei Zimmer, Küche und Bad auf insgesamt rund 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sowie einen rund 4 m<sup>2</sup> großen überdachten Balkon mit Westausrichtung vom dem aus man einen herrlichen Blick über Telgte und Vöhrum hat. Die Wohnung war über 50 Jahre vom selben Mieter bewohnt und ist seit Anfang 2024 mietfrei. Nicht zuletzt aufgrund der langen Mietdauer weist die Wohnung einen umfassenden Sanierungsbedarf auf. Zur Wohnung gehört auch ein privater Kellerraum mit rund 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Beheizung erfolgt zentral über einen Ölheizanlage (Bj. 1998 lt. Energieausweis) im Keller, die Warmwasserversorgung über eine Gastherme direkt in der Wohnung. Das Gemeinschaftseigentum ist gepflegt, sodass kein akuter Sanierungsstau vorherrscht. Zusätzlich besteht eine stabile Instandhaltungsrücklage. Der Personenaufzug der bis ins 6. OG führt, wurde im Jahr 2017 umgebaut und saniert. Ein aktueller Energieausweis (Verbrauchsausweis) liegt vor [Energieklasse D, 128 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)]. Diese Immobilie bietet das volle Potential für die Gestaltung nach eigenen Wünschen und eignet sich hervorragend sowohl für Singles als auch für Paare, entweder in Eigennutzung oder als Kapitalanlage zur Vermietung. Zögern Sie nicht und fordern Sie unser umfangreiches Exposé an und sichern Sie sich noch heute Ihren persönlichen Termin an unserem Besichtigungstag Donnerstag 26.09.2024.

Objektnummer: 24113015 - 31228 Peine

## Ausstattung und Details

- zwei Zimmer
- Küche
- Bad
- überdachter Balkon
- Aufzug
- Kellerraum

**Objektnummer: 24113015 - 31228 Peine**

## Alles zum Standort

Die hier angebotene Immobilie liegt im Peiner Stadtteil Telgte (rund 3.300 Einwohner), welcher die Kernstadt baulich geschlossen mit dem Ortsteil Vöhrum verbindet und hier in einer gewachsenen ruhigen Wohnsiedlung mit durchmischter Bebauung (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser verschiedener Bauarten und Größen) der 1950er bis 1970er Jahre, die bis zum heutigen Tage auch noch nachverdichtet wird. Im Umkreis von nur 2.000 Metern finden sich mehrere Supermärkte und Discounter für den täglichen Bedarf, Restaurants, Imbisse, Cafés, Tankstelle aber auch Ärzte und Schulen (Grundschule und weiterführende Schule IGS jeweils rund 1 km entfernt). Die ca. 2,5 km entfernte Innenstadt Peines lockt mit ihrem dichten Fachwerkbestand, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz (Hagenmarkt), sowie weiteren Einkaufsmöglichkeiten und einem ausgedehnten gastronomischen- und vielfältigem kulturellen Angebot. Die Kreisstadt Peine mit ihren rund 51.000 Einwohnern, die „Stahlstadt im Wandel“ und noch heute bekannt durch Ihre Stahlwerke und den „Peiner Träger“, liegt im Südosten von Niedersachsen in der Burgdorf-Peiner-Geest, praktisch zwischen Harz und Heide. Die Stadt befindet sich etwa 26 km westlich von Braunschweig und rund 47 km östlich der Landeshauptstadt Hannover. Weitere Städte in der Umgebung sind Hildesheim (südwestlich, ca. 30 km), Salzgitter (südlich, ca. 30 km) sowie Celle (nördlich) und Gifhorn (nordöstlich) in je ca. 40 km Entfernung. Deutschlands nördlichstes Mittelgebirge, der Harz in rund 60 km Entfernung, mit dem bekannten Brocken als höchste Erhebung (1.141 m) lädt, ebenso wie Südheide in rund 40 km Entfernung, zu ausgedehnten Wandertouren und zu Wintersportaktivitäten ein. Die Bundesautobahn 2 verläuft direkt durch den nördlichen Teil der Stadt Peine, von der angebotenen Wohnung aus sind es nur rund 8 Minuten bis zum nächsten Autobahnanschluss.

Objektnummer: 24113015 - 31228 Peine

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist D. Sonstige Angaben: BIETER-/ANGEBOTSVERFAHREN: Es handelt sich hierbei um eine offizielle und seriöse Vermarktungsart und ist weder eine Auktion noch eine Zwangsversteigerung. Das Höchstgebot ergibt sich aus Angebot und Nachfrage. Diese Immobilie wird durch die Firma VON POLL IMMOBILIEN - Geschäftsstelle Wolfenbüttel - im Bieter-/Angebotsverfahren zum Kauf angeboten. Bei diesem Verfahren haben Sie nach einem persönlichen Besichtigungstermin die Möglichkeit, ein oder mehrere Gebote für dieses Objekt nach Ihrer eigenen Werteinschätzung abzugeben. Zu beachten ist, dass der hier angegebene Preis lediglich der Einstiegspreis ist und nicht automatisch den Kaufpreis, sondern den Startpreis und somit das Mindestgebot darstellt. Alle abgegebenen Gebote werden an den Eigentümer übergeben und dieser kann über einen Zuschlag entscheiden. Sollte Ihr Gebot nicht den Erwartungen des Verkäufers entsprechen, besteht für ihn keine Verpflichtung, Ihr Angebot anzunehmen, auch wenn es sich um das Höchstgebot handelt. BESICHTIGUNG: Alle Interessenten haben weiterhin die Möglichkeit, diese Immobilie zu besichtigen. Als 2. Besichtigungstag ist der Mittwoch 23.10.2024 festgesetzt. Einen persönlichen Besichtigungstermin erhalten Sie in Absprache mit uns und Bonitätsnachweis (Bankbestätigung über ausreichende Barmittel, ggf. Finanzierungsbestätigung - gerne bieten wir Ihnen auch einen kostenfreien Finanzcheck durch VON POLL FINANCE an). ANGEBOTSABGABE: Bitte reichen Sie Ihr verbindliches Angebot an uns schriftlich oder in Textform per Email bis einschließlich 27.10.2024 ein und legen Sie dem Angebot abermals den entsprechenden Bonitätsnachweis bei. Weitere Details erhalten Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

Objektnummer: 24113015 - 31228 Peine

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dagmar Boecker-Gallert

---

Lange Herzogstraße 32 Wolfenbüttel  
E-Mail: [wolfenbuettel@von-poll.com](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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