

Vechelde / Wedtlenstedt

# Extravagantes Loft mit acht lukrativen Wohneinheiten

Property ID: 22443007



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

PURCHASE PRICE: 2.550.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 747 m<sup>2</sup> • ROOMS: 21 • LAND AREA: 1.348 m<sup>2</sup>

Property ID: 22443007 - 38159 Vechele / Wedtlenstedt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

## At a glance

Property ID	22443007	Purchase Price	2.550.000 EUR
Living Space	ca. 747 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2021
Rooms	21	Condition of property	Like new
Bedrooms	10	Construction method	Solid
Bathrooms	10	Usable Space	ca. 945 m <sup>2</sup>
Year of construction	1996	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Car port, 9 x Outdoor parking space, 4 x Garage		

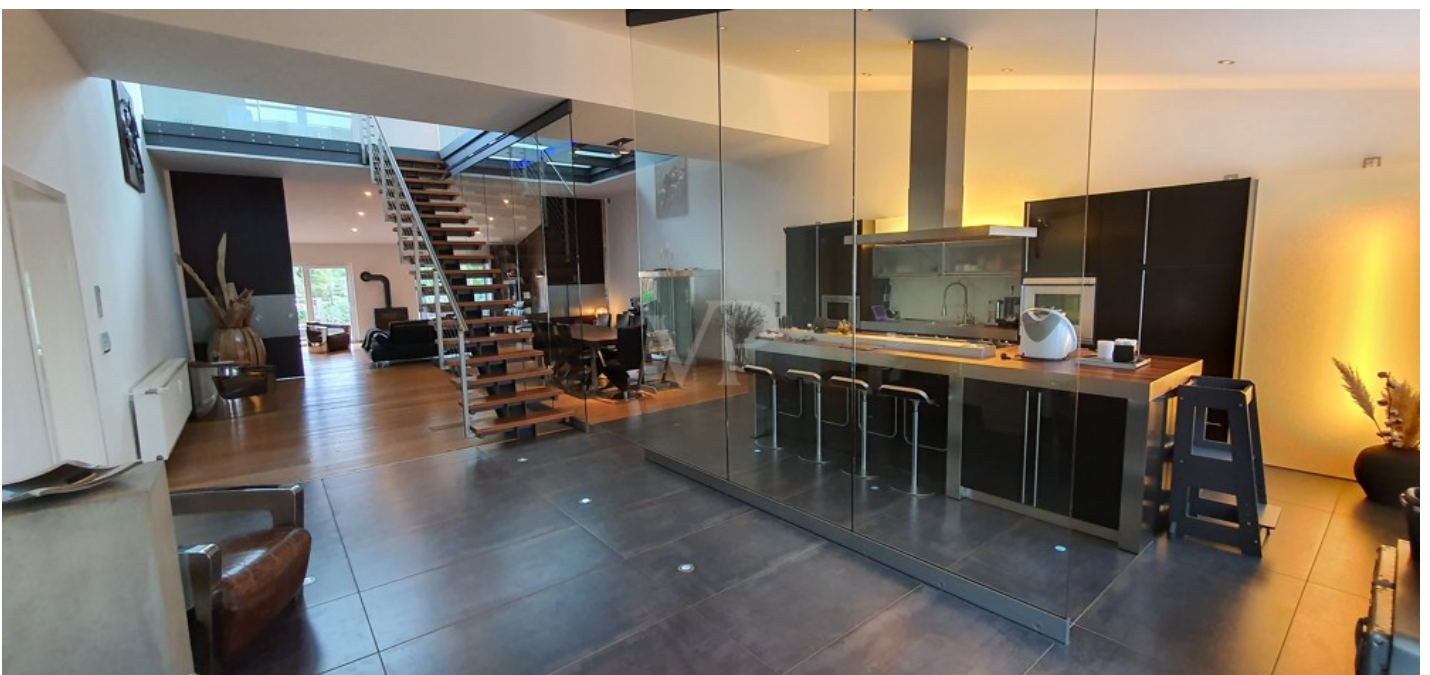
Property ID: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	69.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.07.2032	Energy efficiency class	B

Property ID: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

## The property



Property ID: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

## The property



Property ID: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

## The property



Property ID: 22443007 - 38159 Vechele / Wedtlenstedt

## The property





Property ID: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

## The property



Property ID: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

## The property



Property ID: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

## The property



Property ID: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

## The property



Property ID: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

## The property



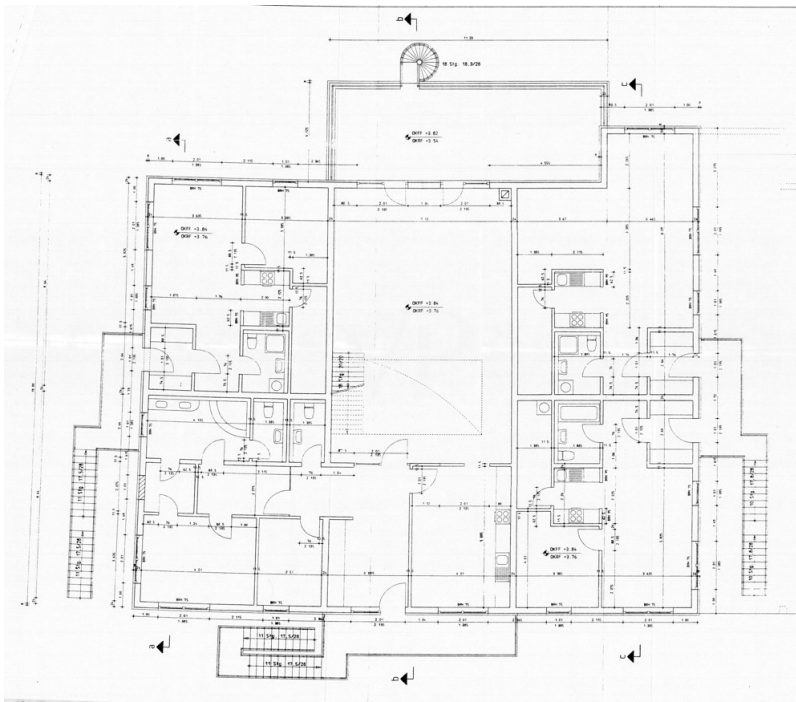
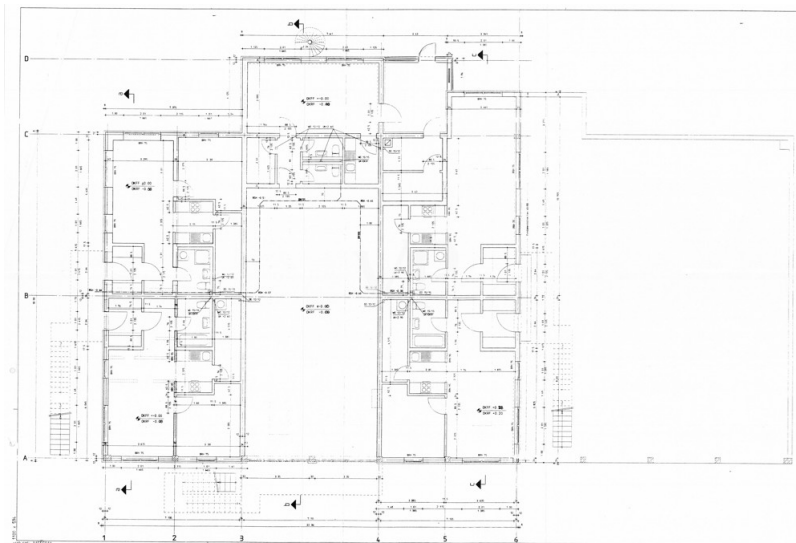
Property ID: 22443007 - 38159 Vechele / Wedtlenstedt

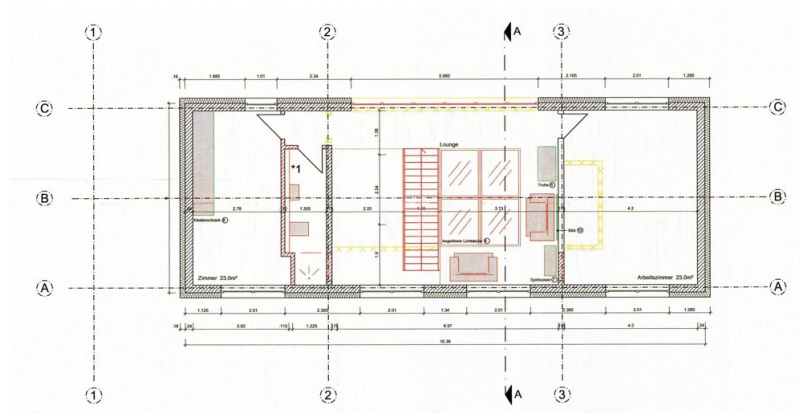
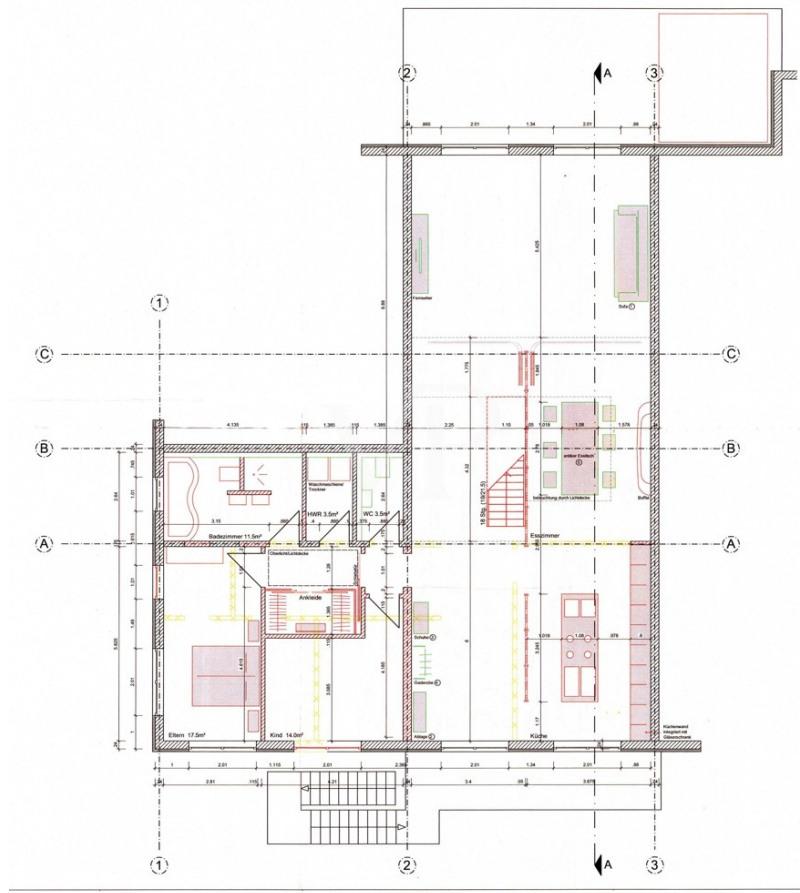
## The property



Property ID: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 22443007 - 38159 Vechede / Wedtlenstedt

## A first impression

Dieses extravagante luxuriöse Haus wurde in Massivbauweise errichtet, im Jahr 1997 fertiggestellt und in den letzten Jahren vielfach modernisiert. Es handelt sich hierbei um einen Komplex aus 9 Wohneinheiten, von denen 6 aktuell vermietet sind, eine Wohnung wird saniert (Neuvermietung zum 01.11.2022), zwei Wohneinheiten werden eigengenutzt. Im Erdgeschoss befinden sich fünf 2-Zimmerwohnungen, von denen eine als Büro des Eigentümers dient. Im Obergeschoss befinden sich drei 2-Zimmerwohnungen sowie ein luxuriös ausgestattetes Loft auf zwei Ebenen. Die Wohnfläche der 2-Zimmerwohnungen variiert zwischen 52 und 68 m<sup>2</sup>, während sich das Loft auf 275 m<sup>2</sup> verteilt. Die 2-Zimmerwohnungen zeichnen sich durch großen Lichteinfall aus, verfügen jeweils über ein Duschbad, Durchlauferhitzer, eine offene Küche sowie einen Abstellraum, spezialverglaste Fensterscheiben, Fliesen und Laminatboden. Die raffinierte Bauweise ermöglicht es, dass jeder der Mieter einen eigenen Eingang nutzt. Zum Haus gehören 11 PKW-Stellplätze zur freien Verfügung (inkl. 2 Carportplätze) sowie vier Garagenstellplätze, die vom Eigentümer selbst genutzt werden. Wenn Sie das Loft betreten, werden Sie die Außergewöhnlichkeit dieser Immobilie bemerken. Der offenen Wohn- und Essbereich wird von einer neuwertigen Küche der Firma Juppe eröffnet. Abgesehen von dem hochwertigen Echtholz-Parkett fällt sofort die beeindruckende Treppe ins Auge, die in die zweite Etage führt. Der Wohnbereich besticht durch die Rostoptik und den Kamin. Der Blick fällt auf den weitläufigen pflegeleichten Garten mit Freisitz, vorbei am Whirlpool. Die Terrasse lädt zum Erholen ein. Nehmen Sie Platz und genießen Sie die Aussicht. Der Wohnbereich lässt sich mühelos durch die bewegliche Vollholz-Schiebetür abgrenzen. Vom Eingangsbereich der Loft-Wohnung geht linksseitig ein Flur ab mit Zugang zum Gäste-WC, dem Duschbad mit Badewanne sowie der allseits beliebten Sauna, einem Ankleideraum und einem Kinder- bzw. Gästezimmer. Im Laufe der letzten Jahre wurden diverse Modernisierungen vorgenommen wie zum Beispiel die Nanoversiegelung des Daches sowie das Streichen der Außenfassade mit einer hochwertigen Farbe (Lotuseffekt – schmutzabweisend, selbst reinigend bei Regenfall). Dieses einmalige Angebot rundet eine 120 m<sup>2</sup> große beheizbare Garage ab, die über eine Fahrzeuggrube verfügt. Die Eigentümer planen, zeitnah zu verkaufen, im Juni 2023 auszuziehen und bis dahin zur Miete zu wohnen. Die Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf 35.136 Euro bei Vermietung von sieben 2-Zimmer-Wohnungen, wobei Mieterhöhungen möglich sind. Für viele ein Geheimtipp, für andere eine maritime „Perle“ am Kanal: der Yachthafen Heidanger in Wedtlenstedt – dieser ist nicht weit von Ihrem zukünftigen Domizil bzw. Ihrer Kapitalanlage entfernt. Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Besichtigung und freue mich darauf, von Ihnen zu hören. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie Herr Stellfeldt von unserer Tochtergesellschaft Von Poll Finance.

Property ID: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

## All about the location

Wedtlenstedt ist ein sehr attraktiver Ortsteil von Vechelde im Landkreis Peine, wo es sich schön leben lässt. Hier können Sie das gesunde und ruhige Leben in einer ländlichen Umgebung genießen und sind dennoch dank der guten Verkehrsanbindung rasch in der Stadt. Vor allem die praktische Nähe zu Braunschweig (11 km) und die kurze Entfernung zu Vecheldes Zentrum (6,8 km) sowie der gut zu erreichenden Peiner Innenstadt (17 km) ziehen die Menschen einfach hierher.

Property ID: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 69.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

Property ID: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

---

Breite Straße 19 Peine  
E-Mail: [peine@von-poll.com](mailto:peine@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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