

Wathlingen – Wathlingen
Renditewunder!

????????? ??????????: 24217029



www.von-poll.com

???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 282 m² • ?????????: 10 • ??????? ??: 1.089 m²

??????? ???????: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

?? ??? ??????

????????? ??????????	24217029
?????????????	ca. 282 m ²
?????? ????????	????????????????? ??????
?????????	10
????????????? ??? ?????????????	5
?????????????	2.5
????? ??????????????	1938
?????? ??????????????	1 x ?????????? ?????????????

????? ????????	495.000 EUR
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2023
????????? ?????????????????	?????????
?????????????????????????	ca. 110 m ²
?????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ??????????????	???????	????????? ??????????	120.60 kWh/m ² a
????????????????	29.05.2032	???????????????	
????????????????????		???????????????	D
????????? ???		?????????????????	
????? ??????????????	???????	???????????????	
		????? ????????????????	1938
		?????????? ?? ??	
		?????????????????	
		????????????????????	

???????? ??????????: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

?? ?????????



??????? ???????: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

?? ????????



??????? ???????: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

?? ????????



??????? ????????: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

?? ????????



???????? ?????????: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

?? ?????????



??????? ????????: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

?? ????????



??????? ???????: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

?? ????????



??????? ???????: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com



VP VON POLL
IMMOBILIEN

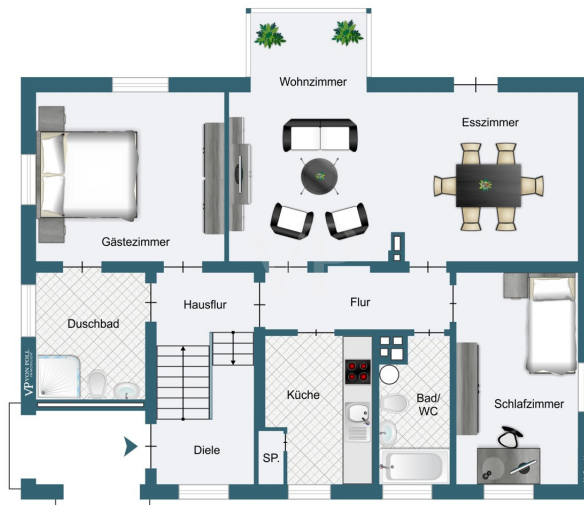
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

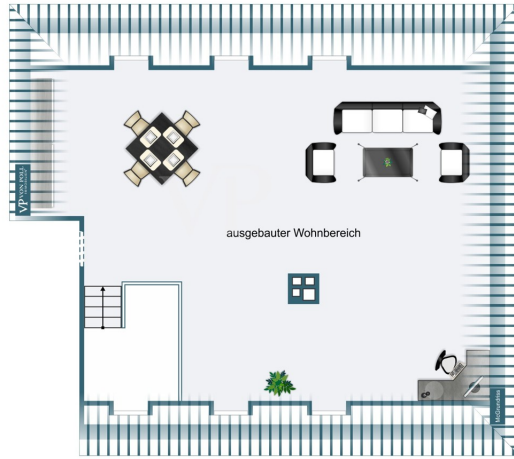
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ???????: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

??????? ???????: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

??? ?????? ???????????

Diese gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1938 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.089 m² in zentraler Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 282 m² bietet das Mehrfamilienhaus ausreichend Platz für eine Familie oder auch als Kapitalanlage mit der Möglichkeit, eine dritte Wohnung zu schaffen. Das Haus verfügt über insgesamt 10,5 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer, 2 Badezimmer und einem Gäste-WC. Die Ausstattungsqualität ist von normal bis gehoben und über viele Jahre wurden regelmäßig Modernisierungen und Sanierungen vorgenommen. So wurde beispielsweise in 1990 die Elektrik erneuert, in 2018 das Badezimmer im OG hochwertig saniert. In 2023 neue Erkerfenster im Erdgeschoss und Obergeschoss eingebaut, uvm. Zu den weiteren Ausstattungen gehören eine Tiefgarage im Keller, ein angelegter Garten als Freizeitoase mit Teich und Holzpavillion, sowie eine Bewässerungsanlage, die durch Brunnenwasser gespeist wird. In den letzten Jahren wurden unter anderem der Keller komplett gefliest und gedämmt, die Terrasse neu gestaltet, die Fenster in den Badezimmern erneuert und die Einbauküche in der Erdgeschosswohnung ausgetauscht. Die Immobilie bietet zudem ein komplett ausgebautes und gedämmtes Dachgeschoss mit der Möglichkeit, eine 3. Wohnung zu realisieren. Das Treppenhaus wurde 2022 komplett renoviert und präsentiert sich nun in einem modernen und ansprechenden Design. Insgesamt bietet dieses solide Mehrfamilienhaus mit seinen durchdachten Modernisierungen und der großzügigen Raumverteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lädt dazu ein, eine Besichtigung zu vereinbaren, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ???????: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

????????????????? ??? ??????????

- in 1990 Elektrik neu
- in 2000 Fassade mit Vollklinker auf Edelputz
- in 1999 Haus gedämmt
- in 2008 Kellerfenster neu inkl einbruchsicheren Gittern
- in 1998 Dachboden 6 Fenster neu
- in 1996 Dach neu gedeckt und gedämmt
- in 2010 Keller komplett gefliest und gedämmt
- in 2010 Terrasse neu Treppe
- in 2010 Fenster EG Badezimmer neu
- in 2018 Badezimmer 1. OG komplett erneuert und umgebaut
- in 2019 Bewässerungsanlage durch Brunnenwasser Garten
- in 2020 neue Einbauküche Wohnung EG
- in 2020 neue Fenster EG
- in 2021 Erneuerung der Mauern und Anstrich Gartenzaun
- in 2022 Renovierung Treppenhaus komplett
- in 2023 Erkerfenster im EG & OG neu

??????? ????????: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

??? ??? ??? ????????????

Willkommen in Wathlingen Die Samtgemeinde Wathlingen mit dem Ortsteil Papenhorst befindet sich im Landkreis Celle. Wathlingen liegt etwa 14 km südöstlich von Celle und 30 km östlich von Hannover entfernt. Mit rund 6.130 Einwohnern wächst und entwickelt sich die Gemeinde ständig weiter. Die Einwohner genießen die gute Versorgung für den täglichen Bedarf – von verschiedenen Einkaufsmärkten, einem Drogeriemarkt, Apotheken, Ärzte, über einem Optiker, Bäckereien und bis hinzu Restaurants können Sie hier alles finden. Um auch für die Heranwachsenden eine angemessene Bildung garantieren zu können finden Sie verschiedene Kindergärten, eine Grundschule, eine Förderschule und eine Oberschule in Wathlingen vor. Dem Alltagsstress können Sie in Wathlingen bei verschiedenen Freizeitmöglichkeiten entfliehen, unter Anderem bei unterschiedlichen Sportgruppen, der Jugendfeuerwehr, dem Jugendtreff und dem 4G Park. Mit dem Moto „Alle Gemeinsam statt jeder für sich“ begannen 2011 die Planungen für den „4 Generationen Park“. Im Jahr 2012 schon wurde dieses Ziel umgesetzt. Heute finden Sie in dem „4 Generationen Park“ ein modernes Kino, ein Restaurant, einen Veranstaltungssaal für Seminare, Feiertage als auch für private Angelegenheiten wie z.B. Geburtstagsfeiern. Dank der guten Anbindung durch den neuen Abschnitt der B3 ist die Samtgemeinde sehr attraktiv. Sie erreichen die sowohl als auch Hannover bequem mit dem Auto.

??????? ???????: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 120.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12 Celle
E-Mail: celle@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com