

Syke – Heiligenfelde, Niedersachsen

Charmante 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil und Garage

????????? ??????????: 24295045



www.von-poll.com

????? ??????????: 135.000 EUR • ??????????: ca. 65 m² • ??????????: 2

??????? ???????: 24295045 - 28857 Syke – Heiligenfelde, Niedersachsen

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

???????? ??????????: 24295045 - 28857 Syke – Heiligenfelde, Niedersachsen

?? ??? ??????

???????? ?????????	24295045	????? ???????	135.000 EUR
????????????	ca. 65 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
???????????? ??? ????????	1		
????????	1	????????	??????
????? ?????????????	1906	????????????	
????? ?????????????	1 x ??????????? ????? ?????????????, 1 x ???????	???????????????????? ??????	ca. 26 m ²
		????????	??????

???????? ??????????: 24295045 - 28857 Syke – Heiligenfelde, Niedersachsen

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ??????????????	???????	????????? ????????	132.10 kWh/m ² a
????????????????	19.11.2030	???????????????	
????????????????????		???????????????	E
????????? ???		????????????????	
????? ??????????????	???????	???????????????	
		????? ????????????????	1906
		?????????? ?? ??	
		????????????????	
		????????????????????	

???????? ??????????: 24295045 - 28857 Syke – Heiligenfelde, Niedersachsen

?? ?????????



??????? ???????: 24295045 - 28857 Syke – Heiligenfelde, Niedersachsen

?? ????????



???????? ??????????: 24295045 - 28857 Syke – Heiligenfelde, Niedersachsen

?? ?????????



???????? ??????????: 24295045 - 28857 Syke – Heiligenfelde, Niedersachsen

?? ?????????



???????? ??????????: 24295045 - 28857 Syke – Heiligenfelde, Niedersachsen

?? ?????????



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.von-poll.com

???????? ??????????: 24295045 - 28857 Syke – Heiligenfelde, Niedersachsen

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ????????: 24295045 - 28857 Syke – Heiligenfelde, Niedersachsen

?? ????????



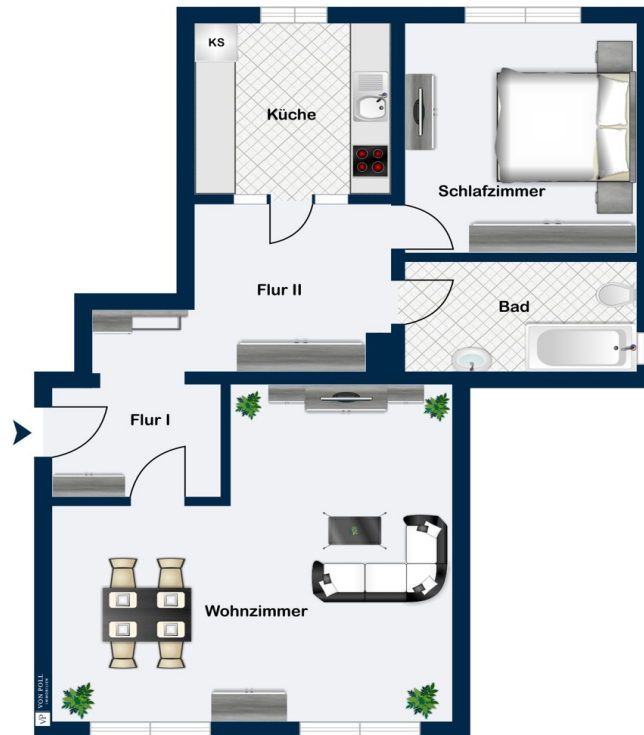
???????? ??????????: 24295045 - 28857 Syke – Heiligenfelde, Niedersachsen

?? ?????????



???????? ??????????: 24295045 - 28857 Syke – Heiligenfelde, Niedersachsen

???????



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

???????? ??????????: 24295045 - 28857 Syke – Heiligenfelde, Niedersachsen

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

Zum Verkauf steht eine gepflegte Erdgeschosswohnung, die mit einer Wohnfläche von ca. 65 m² den idealen Raum für Singles oder Paare bietet. Trotz ihrer kompakten Größe sind vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (Eigennutzung/Kapitalanlage) und eine angenehme Wohnatmosphäre geboten. Das zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtete ehemalige Molkereigebäude wurde in den 1960er Jahren zu Wohnraum umgewandelt und zuletzt zwischen 2014 und 2016 umfassend saniert. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, darunter ein geräumiges Wohn- und Esszimmer sowie ein gemütliches Schlafzimmer mit ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank. Die hochwertigen Kunststofffenster sind dreifach verglast und mit Rollläden versehen, was für optimalen Lärmschutz und gute Isolierung sorgt. Alle Wohnräume sind 2020 mit modernen und strapazierfähigen PVC- und Laminatböden ausgestattet worden.

Gestaltungsmöglichkeiten sind Kaufinteressierten im modernisierungsbedürftigen Bad und in der Küche geboten. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der eigene Gartenanteil, der zum Entspannen im Freien einlädt. Hervorzuheben ist auch der überdachte Eingangsbereich, der einen witterungsgeschützten Zugang zum Haus ermöglicht. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, der jedoch Feuchtigkeitsschäden aufweist. Hierzu liegt ein gutachterlicher Bericht vor, der bei Interesse eingesehen werden kann. Ein Satellitenanschluss ist vorhanden, und laut Verfügbarkeitsprüfung ist ein Internetanschluss mit einer Geschwindigkeit von bis zu 100 MBit/s möglich. Die Möglichkeit zur Beantragung eines Glasfaseranschlusses besteht ebenfalls, was die digitale Ausstattung der Wohnung zukunftssicher macht. Für Fahrzeugbesitzer bietet die Immobilie eine Garage sowie einen zusätzlichen Stellplatz. Dies ermöglicht flexibles Parken und ausreichenden Schutz für Ihr Fahrzeug. Die Wohnung ist frei von Mietern und könnte bereits kurzfristig übergeben werden. Interessiert? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

???????? ??????????: 24295045 - 28857 Syke – Heiligenfelde, Niedersachsen

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

- 2014/15 Kernsanieirt
- 2016 neu verlinkert und gedämmt
- Überdachter Eingangsbereich
- Gasheizung (2015)
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung und Rollläden
- Bodenbeläge: Laminat | PVC
- Satellitenanschluss
- Internet: 100 MBit/s laut Verfügbarkeitsprüfung möglich (Glasfaser ist beantragt)
- Eigener Kellerraum | Gutachterlicher Bericht zum Feuchtigkeitsschaden liegt vor
- Garage und Stellplatz
- Gartenanteil

??????? ???????: 24295045 - 28857 Syke – Heiligenfelde, Niedersachsen

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

Die Wohnung befindet sich in einem 3-Parteien-Haus im Syker Ortsteil Heiligenfelde. Mit der erst 2018 neu errichteten Kita sowie der Grundschule, wird in Heiligenfelde ein Entwicklungs- und Bildungsangebot für die kleinen Kinder geboten. Sämtliche weiterführenden Schulen befinden sich im benachbarten Syke und sind bequem mit dem Bus zu erreichen. Sowohl im Ort selbst als auch in den Nachbarstädten finden Sie Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten vor. Sportbegeisterte kommen beim SV Heiligenfelde, mit seinem umfassenden Sport- und Freizeitangebot, voll auf ihre Kosten. Das Dorfgemeinschaftshaus ist dabei ein Aushängeschild im Syker Stadtgebiet und stellt nicht nur für die Sportler einen geschätzten Anlaufpunkt dar. Wer es gerne ruhig angehen lässt, findet im nahegelegenen Golfclub Syke/Okel einen guten Ort für entspannte Runden auf dem Golfplatz. Das Stadtgebiet Syke (ca. 25.000 Einwohner) liegt südlich von Bremen. Von der Wohnung aus ist die Hansestadt dank der guten Verkehrsanbindung über die B6 schnell und einfach zu erreichen. Auch der Syker Bahnhof ist mit dem Auto in ca. zehn und mit dem Fahrrad in weniger als 20 Minuten zu erreichen. Von dort aus haben Sie gute und regelmäßige Anbindungen in Richtung Bremen sowie Osnabrück.

??????? ????????: 24295045 - 28857 Syke – Heiligenfelde, Niedersachsen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2030.
Endenergiebedarf beträgt 132.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24295045 - 28857 Syke – Heiligenfelde, Niedersachsen

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

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

Eric Stöver

Bahnhofstraße 48-50 Weyhe
E-Mail: weyhe@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com