

Wathlingen – Wathlingen

Renditewunder!

CODICE OGGETTO: 24217029



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 282 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.089 m²

CODICE OGGETTO: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24217029
Superficie netta	ca. 282 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	10
Camere da letto	5
Bagni	2.5
Anno di costruzione	1938
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 110 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	120.60 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.05.2032	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1938

CODICE OGGETTO: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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

Jetzt Suchprofil anlegen

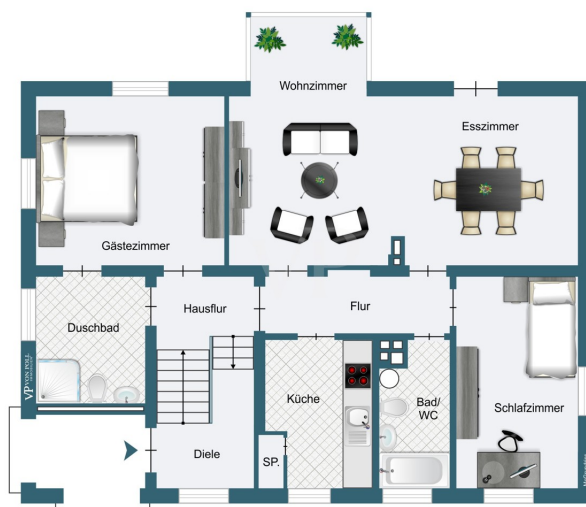
Finden Sie Ihre Immobilie.

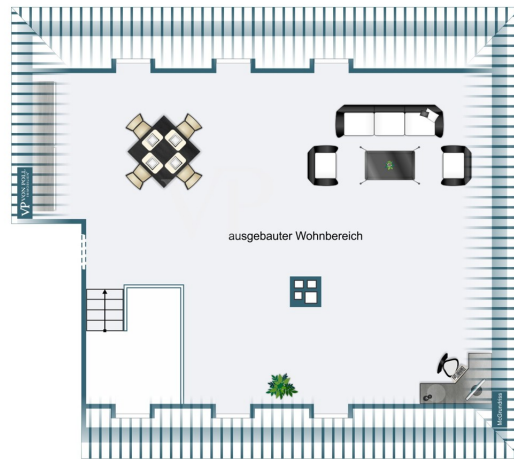
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

Tutto sulla posizione

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 Motto „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.

CODICE OGGETTO: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24217029 - 29339 Wathlingen – Wathlingen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Simon von Collepp

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com