

Vechelde / Wedtlenstedt

Extravagantes Loft mit acht lukrativen Wohneinheiten

CODICE OGGETTO: 22443007



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 2.550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 747 m² • VANI: 21 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.348 m²

CODICE OGGETTO: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

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

CODICE OGGETTO: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22443007
Superficie netta	ca. 747 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	21
Camere da letto	10
Bagni	10
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	1 x Carport, 9 x superficie libera, 4 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.550.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 945 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	69.60 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.07.2032	Classe di efficienza energetica	B

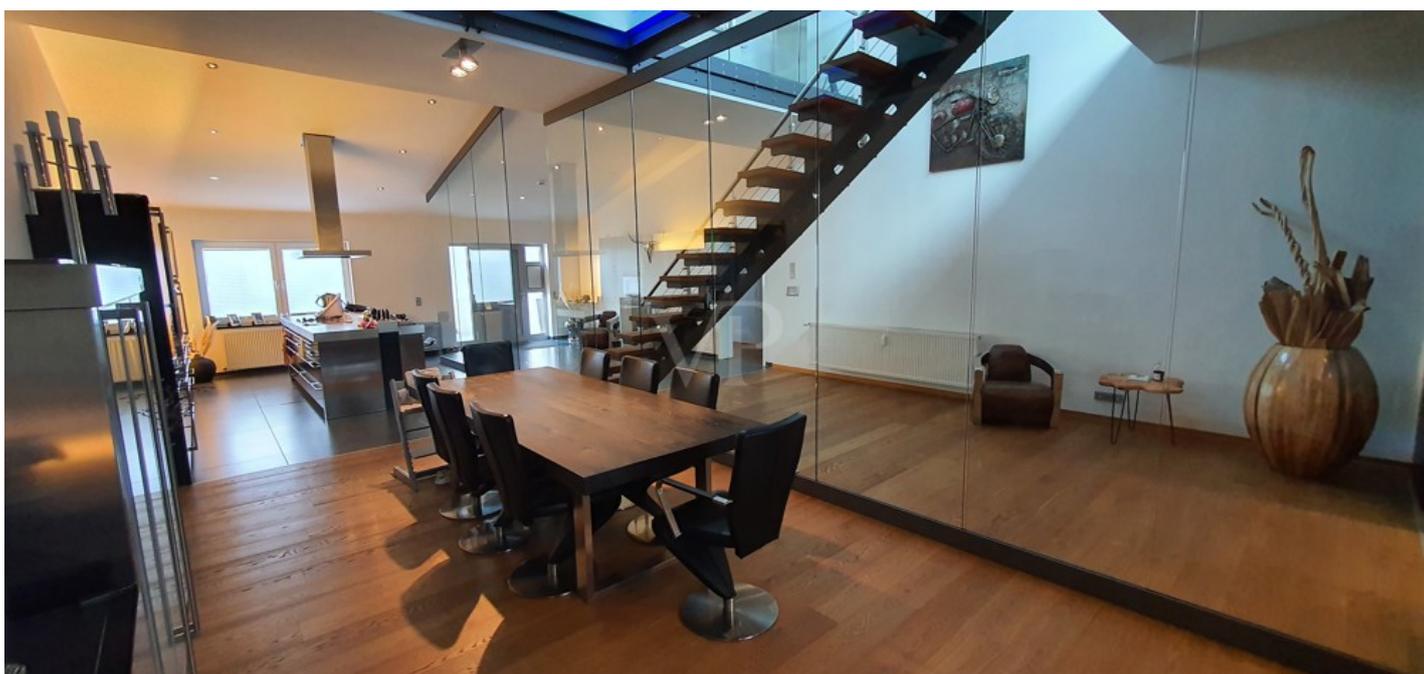
CODICE OGGETTO: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

La proprietà



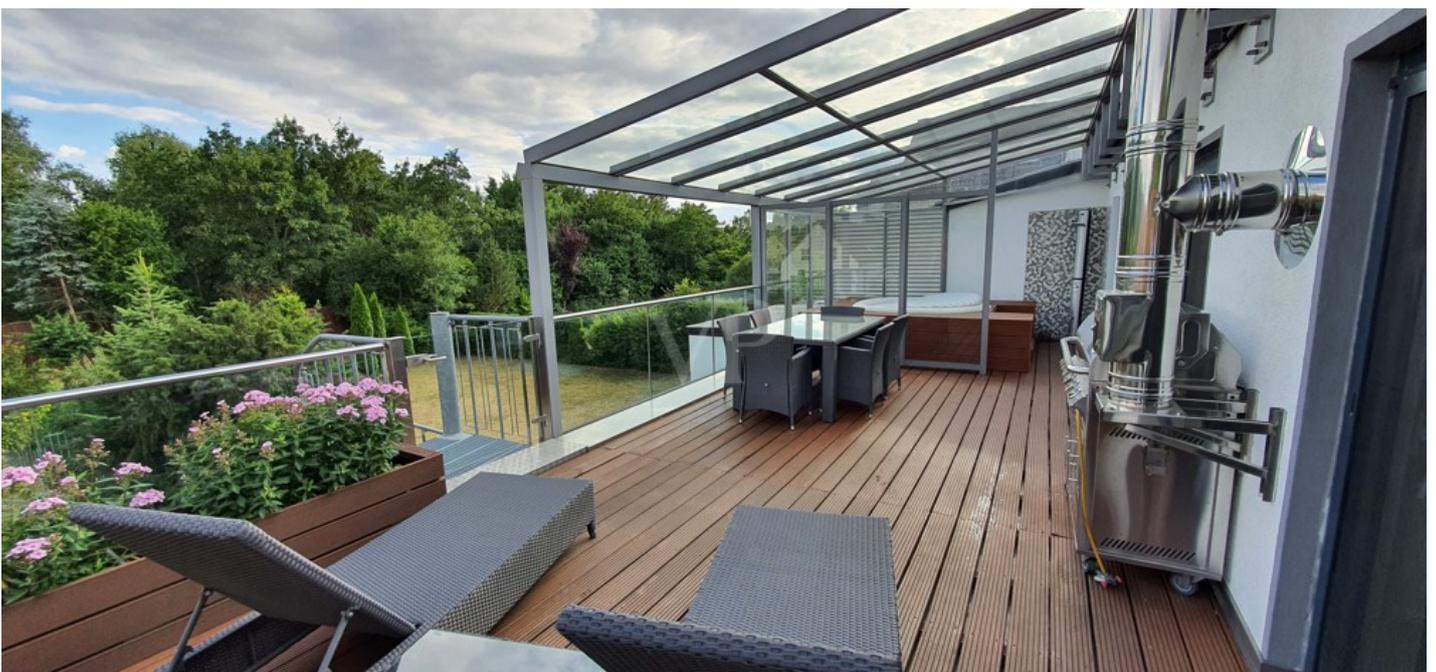
CODICE OGGETTO: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

La proprietà



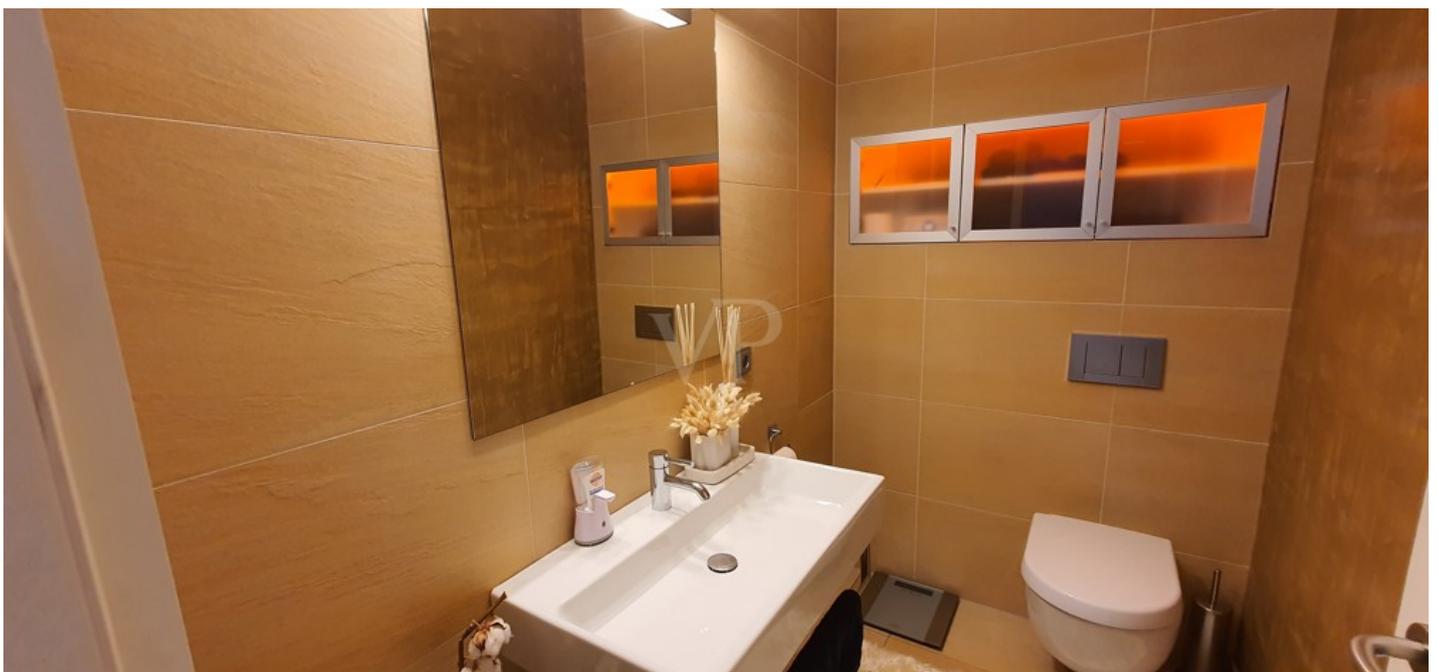
CODICE OGGETTO: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

La proprietà



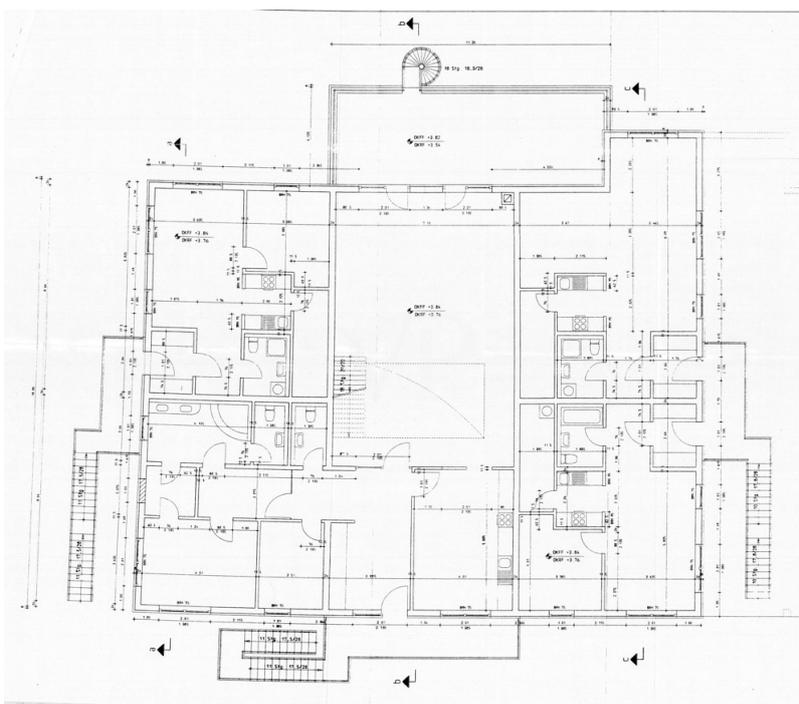
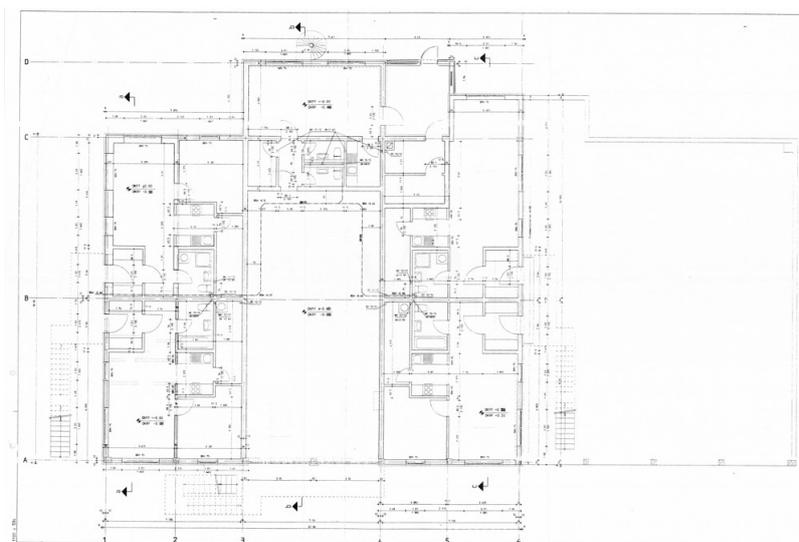
CODICE OGGETTO: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

Planimetrie



CODICE OGGETTO: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

Una prima impressione

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 m², während sich das Loft auf 275 m² 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 m² 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.

CODICE OGGETTO: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 69.60 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 22443007 - 38159 Vechelde / Wedtlenstedt

Partner di contatto

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

Breite Straße 19 Peine
E-Mail: peine@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com