

Wesendorf

# Zweifamilienhaus mit Nebengebäude in Wesendorf

Objektnummer: 23123004



KAUFPREIS: 190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 208 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.036 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23123004 - 29392 Wesendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23123004 - 29392 Wesendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	23123004
Wohnfläche	ca. 208 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1964

Kaufpreis	190.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23123004 - 29392 Wesendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	460.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.03.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23123004 - 29392 Wesendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23123004 - 29392 Wesendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23123004 - 29392 Wesendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23123004 - 29392 Wesendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23123004 - 29392 Wesendorf

## Ein erster Eindruck

Diese interessante Kaufgelegenheit besteht aus zwei separaten Einheiten. Eine Einheit ist zurzeit noch vermietet. Beide Wohneinheiten verfügen über einen eigenen Eingang und die Wohnfläche beläuft sich insgesamt auf ca. 210 m<sup>2</sup>, wobei die größere Einheit ca. 125 m<sup>2</sup> und die Kleinere ca. 85 m<sup>2</sup> umfasst. Die 85 m<sup>2</sup> große Einheit ist vermietet, die andere Einheit ist zurzeit frei und kann je nach Wunsch wieder vermietet werden oder selbst genutzt werden. Das Grundstück ist 1036 m<sup>2</sup> groß und bietet somit zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. In der größeren Wohneinheit befinden sich im Erdgeschoss ein ca. 40 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer sowie die Küche und ein Badezimmer. Das Obergeschoss verfügt neben einem weiteren Badezimmer über vier Zimmer, die je nach Bedarf genutzt werden können. Die zweite Wohneinheit hat ein ca. 22 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer und drei weitere Schlafräume sowie eine separate Küche und ein Badezimmer, ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Objektnummer: 23123004 - 29392 Wesendorf

## Ausstattung und Details

- zwei Wohneinheiten
- Vermietung und Selbstnutzung möglich
- Ausbaureserve im Nebengebäude vorhanden
- Tageslichtbadezimmer
- Dachterrasse über den Garagen

Objektnummer: 23123004 - 29392 Wesendorf

## Alles zum Standort

Wesendorf ist eine Gemeinde im Landkreis Gifhorn in Niedersachsen, die Gemeinde liegt etwa 25 Kilometer nordöstlich von Braunschweig und 15 Kilometer westlich von Gifhorn. Die Gemeinde hat etwa 7.000 Einwohner und besteht aus den Ortsteilen Wesendorf, Groß Oesingen, Wagenhoff, Wahrenholz, Westerholz und Ummern. In Wesendorf selbst befinden sich mehrere Supermärkte, Arzt und Apotheke, Restaurants und Cafés sowie eine Grundschule, eine weiterführende Schule und ein Kindergarten. Wesendorf verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Die Bundesstraße 4 führt durch die Gemeinde und bietet eine schnelle Anbindung an die Städte Gifhorn und Braunschweig. Auch die Autobahn A39 ist über die Anschlussstelle Weyhausen in wenigen Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 23123004 - 29392 Wesendorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 460.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 23123004 - 29392 Wesendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

---

Schillerstraße 28 Wolfsburg  
E-Mail: [wolfsburg@von-poll.com](mailto:wolfsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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