Wustrow (Wendland)

Ein- bis Zweifamilienhaus in Wustrow / Wendland

Objektnummer: 22238213_1



KAUFPREIS: 142.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 186 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 963 m²

Objektnummer: 22238213_1 - 29462 Wustrow (Wendland)

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

Objektnummer: 22238213_1 - 29462 Wustrow (Wendland)

Auf einen Blick

Objektnummer	22238213_1
Wohnfläche	ca. 186 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1977
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	142.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 22238213_1 - 29462 Wustrow (Wendland)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.05.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	241.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 22238213_1 - 29462 Wustrow (Wendland)

Die Immobilie





Objektnummer: 22238213_1 - 29462 Wustrow (Wendland)

Die Immobilie





Objektnummer: 22238213_1 - 29462 Wustrow (Wendland)

Die Immobilie





Objektnummer: 22238213_1 - 29462 Wustrow (Wendland)

Die Immobilie





Objektnummer: 22238213_1 - 29462 Wustrow (Wendland)

Die Immobilie





Objektnummer: 22238213_1 - 29462 Wustrow (Wendland)

Die Immobilie





Objektnummer: 22238213_1 - 29462 Wustrow (Wendland)

Die Immobilie





Objektnummer: 22238213_1 - 29462 Wustrow (Wendland)

Die Immobilie





Objektnummer: 22238213_1 - 29462 Wustrow (Wendland)

Die Immobilie





Objektnummer: 22238213_1 - 29462 Wustrow (Wendland)

Die Immobilie





Objektnummer: 22238213_1 - 29462 Wustrow (Wendland)

Die Immobilie





Objektnummer: 22238213_1 - 29462 Wustrow (Wendland)

Die Immobilie





Objektnummer: 22238213_1 - 29462 Wustrow (Wendland)

Die Immobilie





Objektnummer: 22238213_1 - 29462 Wustrow (Wendland)

Die Immobilie





Objektnummer: 22238213_1 - 29462 Wustrow (Wendland)

Die Immobilie



Objektnummer: 22238213_1 - 29462 Wustrow (Wendland)

Ein erster Eindruck

In diesem ursprünglich im Jahr 1965 erbauten Einfamilienhaus schlummern viele Möglichkeiten.

Wenn man das Haus weiter anpassen oder umbauen möchte, kann es ein Ein- oder Zweifamilienhaus, ein Mehrgenerationenhaus, ein Wohnen mit Gewerbe oder eine Immobilie mit mehreren Wohnungen ergeben.
Das ergibt sich daraus, dass der Eigentümer dieses im Jahre 1975 erweitert hat, sodass diese genannten Möglichkeiten in Frage kommen.
Deshalb ist diese Immobilie auch für Investoren nicht uninteressant.

Die Fläche im Erdgeschoss beträgt ca. 75 m² und ist aufgeteilt in ein großzügiges Wohnzimmer, eine Küche, Gästezimmer, sowie Bad, Gäste-WC, Flur und Diele. Das Erdgeschoss wird allerdings von den Eigentümern nicht aktiv genutzt.
Dafür nutzen sie die Wohnfläche im Obergeschoss komplett für sich. Hier befinden sich auf der linken Seite des Flurs, das Wohnzimmer, das Arbeitszimmer, welches man auch als Kinderzimmer nutzen könnte, ein weiteres Kinderzimmer, sowie zwei, jeweils voneinander abgetrennte, Balkone. Auf der rechten Seite folgen dann die Küche, das Schlafzimmer und das Badezimmer.
Zudem hat das Haus jeweils einen separaten Treppenaufgang und Eingangsbereich im Anbau als auch im ursprünglichen Haus.
Als Wärmeerzeuger dient eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2005.

Im Unterschied zu den meisten anderen Grundstücken ist hier die Besonderheit, dass dieses aufgeteilt ist. Das bedeutet, dass der vorhandene Garten parallel in 3. Reihe zum Haus und nicht wie bei einem typischen Einfamilienhaus in der Breite, angrenzend des Hauses verläuft.
Dieser teilt sich in Erholungs- und Nutzgarten auf.

Objektnummer: 22238213_1 - 29462 Wustrow (Wendland)

Alles zum Standort

Wustrow liegt im Süden des Kreises Lüchow- Dannenberg und weist ca. 2900 Einwohner mit den umliegenden Ortschaften, die zu Wustrow gehören, auf.
Der Ort selbst bietet eine gute Infrastruktur für das tägliche Leben. Für Familien mit Kindern ist eine Krippe, ein Kindergraten und eine Grundschule im Ort vorhanden und fußläufig erreichbar. Desweiteren hat der Ort ein eigenes Museum, sodass auch die Bereiche Kultur und Freizeit abgedeckt sind. Weiteres Angebot ist in den größeren Städten, wie Lüchow und Salzwedel vorhanden.
Diese sind jeweils mit dem Auto in ca. 10 - 15 Minuten gut zu erreichen.
Über Salzwedel sind Bahnverbindungsmöglichkeiten in Richtung Berlin und Uelzen in entgegengesetzter Richtung abgedeckt.

Objektnummer: 22238213_1 - 29462 Wustrow (Wendland)

Sonstige Angaben

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: 22238213_1 - 29462 Wustrow (Wendland)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Maik Röper

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen
Tel.: +49 581 - 38 96 430 0
E-Mail: uelzen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com