

Wittingen / Knesebeck

## Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in interessanter Lage

Codice oggetto: 23123015



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

PREZZO D'ACQUISTO: 550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 550 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

- 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: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 23123015              |
| Superficie netta    | ca. 140 m²            |
| Tipologia tetto     | a due falde           |
| Vani                | 9                     |
| Anno di costruzione | 1964                  |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera |

|                                    |                                                               |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 550.000 EUR                                                   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2006                                                          |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                        |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                     |
| Superficie lorda                   | ca. 114 m²                                                    |
| Superficie affittabile             | ca. 452 m²                                                    |
| Caratteristiche                    | Cucina componibile, Balcone                                   |

Codice oggetto: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           |                                                       |                                     |
| Certificazione energetica valido fino a | 04.04.2028    | Consumo finale di energia                             | 147.30 kWh/m²a                      |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1999                                |

Codice oggetto: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

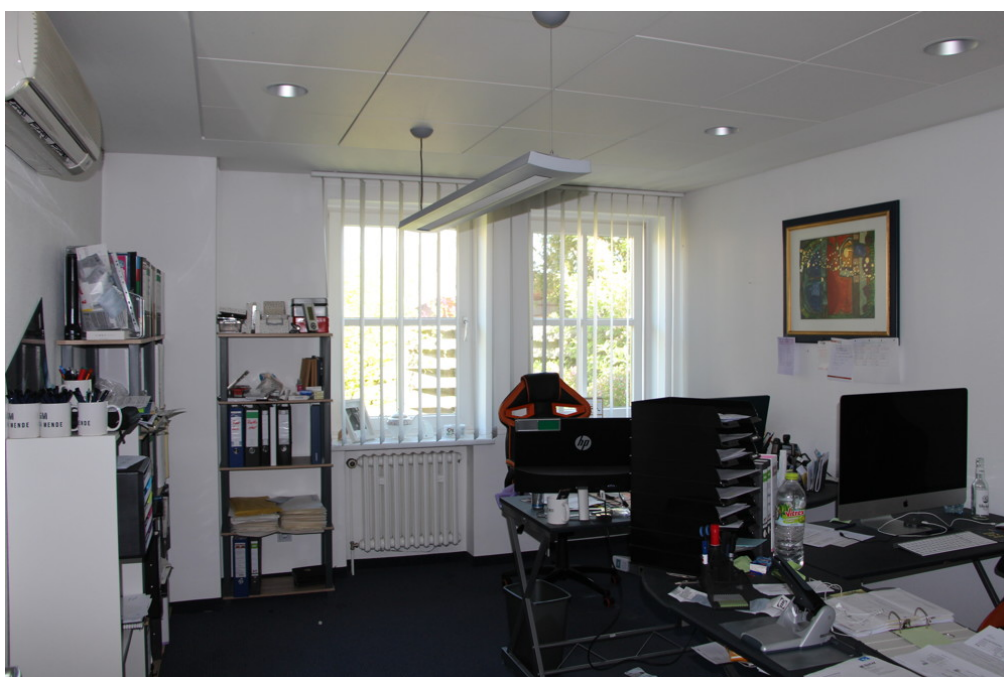
## La proprietà





Codice oggetto: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

## La proprietà



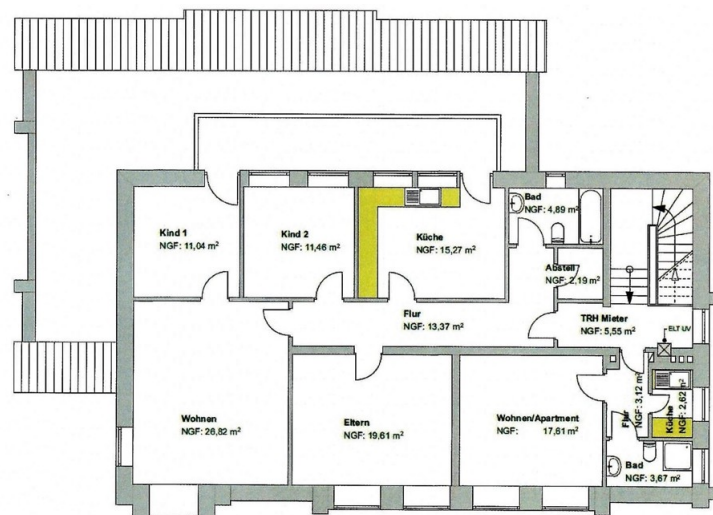
Codice oggetto: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

## La proprietà



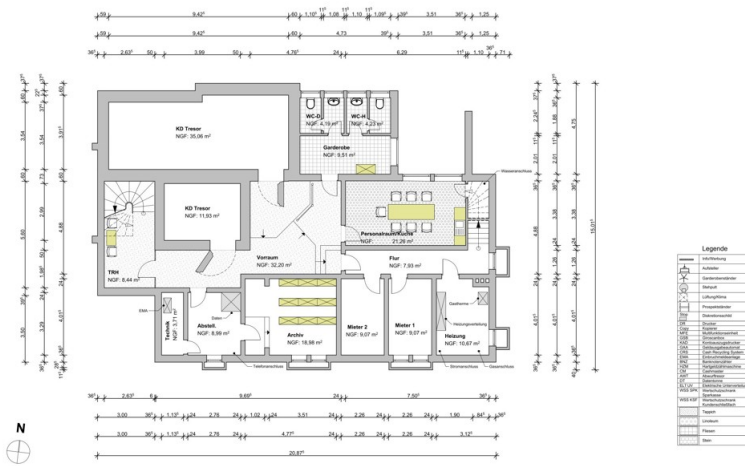
**Codice oggetto: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck**

# Planimetrie



### Grundriss Obergeschoss





**Codice oggetto: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck**

## Una prima impressione

Diese interessante Kaufgelegenheit besteht aus insgesamt vier Einheiten, zwei gewerblich und zwei zu Wohnzwecken genutzten.

Das ursprüngliche Haupthaus wurde 1964 errichtet und 1987 erweitert sowie umfassend saniert.

In den Jahren 2000 und 2006 folgten weitere Umbauten und Sanierungen.

Die Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 140 m<sup>2</sup> und sind beide vermietet.

Bei den Gewerbeeinheiten handelt es sich um einen SB-Bereich der Sparkasse sowie einer zweiten Einheit mit ca. 150 m<sup>2</sup> Gewerbefläche im Erdgeschoss und ca. 115 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss, die ebenfalls vermietet sind.

Die Wohneinheiten sind ca. 30 m<sup>2</sup> und ca. 110 m<sup>2</sup> groß, zu beiden Einheiten gehört selbstverständlich ein separater Kellerraum.

Die Mieteinnahmen verteilen sich auf ca. 1000,- Euro für die Wohneinheiten und ca. 1650,- Euro für die Gewerbeeinheiten pro Monat.

Die Heizung wurde 2012 auf eine Gasheizung umgestellt, im Jahr 2014 erfolgte mit dem Austausch der Fenster im Obergeschoss die letzte umfangreichere Sanierung.

Codice oggetto: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

## Dettagli dei servizi

- 1987 Erweiterung des Gebäudes und Generalsanierung
- 2000 und 2006 umfangreiche Umbauten und Sanierungen
- 2012 Heizung auf Gastherme umgerüstet
- Fenster im EG 2006 erneuert, im OG 2014
- Erdgeschoss mit Vollklimaanlage
- Tresorraum, 35 m<sup>2</sup> groß mit ca. 140 Schließfächern (zur Zeit ungenutzt)

Codice oggetto: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

## Tutto sulla posizione

Knesebeck gehört zur Gemeinde Wittingen und liegt im Landkreis Gifhorn in Niedersachsen.

Die nächstgelegenen größeren Städte sind Gifhorn und Wolfsburg, die beide etwa 25 Kilometer entfernt sind.

In Knesebeck gibt es eine Grundschule sowie eine Kindertagesstätte und verschiedene Vereine und Organisationen, die das kulturelle und soziale Leben der Gemeinde bereichern. Es gibt auch einige Geschäfte und Dienstleistungen wie einen Supermarkt, eine Apotheke und eine Bank.

Knesebeck ist von einer ländlichen Umgebung geprägt und bietet viele Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Angeln. In der Nähe der Gemeinde befinden sich auch einige Waldgebiete und Seen, die beliebte Ausflugsziele sind.



Codice oggetto: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 147.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

## Partner di contatto

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

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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