Vechelde / Denstorf

# Freistehende Stadtvilla in familiärer und ruhiger Wohnlage

***Número da propriedade: 25035001a***

**PREÇO DE COMPRA:** 650.000 EUR • **ÁREA:** ca. 179 m² • **QUARTOS:** 5 • **ÁREA DO TERRENO:** 581 m²

**Número da propriedade: 25035001a - 38159 Vechelde / Denstorf**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 25035001a - 38159 Vechelde / Denstorf**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 25035001a |
| Área | ca. 179 m² |
| Quartos | 5 |
| Quartos | 4 |
| Casas de banho | 2 |
| Ano de construção | 2016 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 650.000 EUR |
| Natureza | Casa unifamiliar / Moradia |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção | Sólido |
| Móveis | Terraço, Jardim / uso partilhado, Varanda |

**Número da propriedade: 25035001a - 38159 Vechelde / Denstorf**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Fonte de Energia | Gás |
| Certificado Energético válido até | 02.12.2029 |
| Aquecimento | Gás |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia | 59.10 kWh/m²a |
| Classificação energética | B |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2016 |

**Número da propriedade: 25035001a - 38159 Vechelde / Denstorf**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25035001a - 38159 Vechelde / Denstorf**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25035001a - 38159 Vechelde / Denstorf**

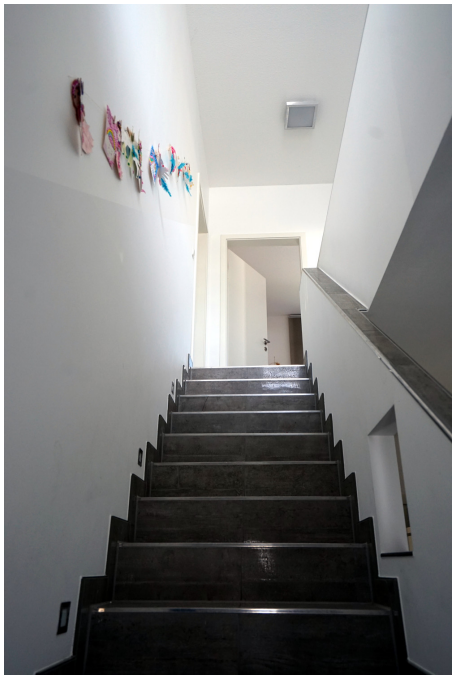
# O imóvel

**Número da propriedade: 25035001a - 38159 Vechelde / Denstorf**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25035001a - 38159 Vechelde / Denstorf**

# O imóvel

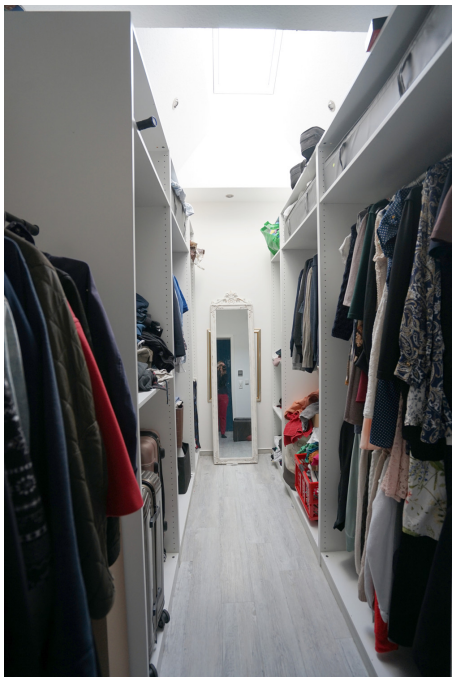


**Número da propriedade: 25035001a - 38159 Vechelde / Denstorf**

# O imóvel

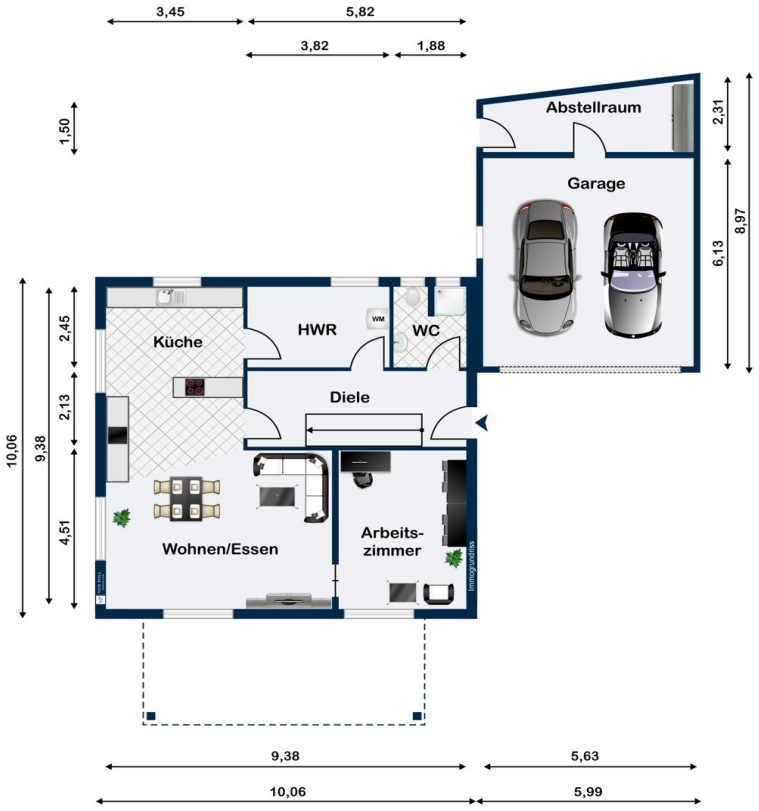
**Número da propriedade: 25035001a - 38159 Vechelde / Denstorf**

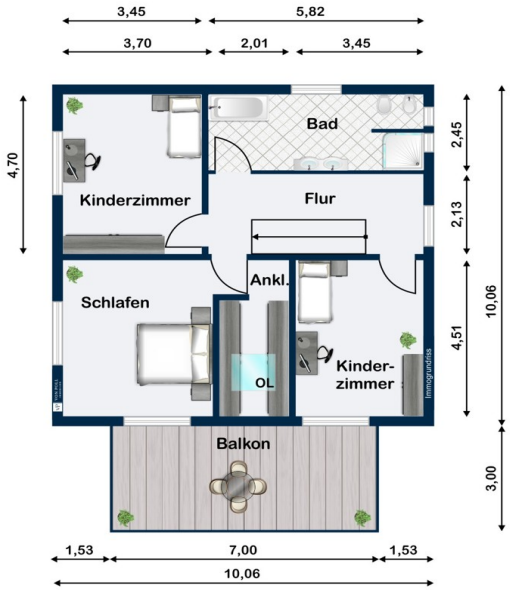
# O imóvel



**Número da propriedade: 25035001a - 38159 Vechelde / Denstorf**

# Plantas dos pisos






Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25035001a - 38159 Vechelde / Denstorf**

# Uma primeira impressão

In ruhiger und familiärer Wohnlage präsentiert sich dieses freistehnde Einfamilienhaus auf einem ca. 581 m² großen Eigentumsgrundstück.

Viel Lichteinfall durch die bodentiefen Fenster charakterisieren diese Immobilie, welche 2016 erbaut wurde. Mit diversen Extras ausgestattet, bietet dieses Haus auf ca. 179 m² Wohnfläche eine ganz besondere Lebensqualität.

Erdgeschoss:
- Flur
- offener Wohn-/ Ess-/ und Kochbereich
- ein geräumiges Arbeits- oder Gästezimmer
- ein Hauswirtschaftsraum
- ein kleiner Abstellraum, welcher auch gut als Garderobe genutzt werden kann
- ein Gäste-Bad mit Dusche

Obergeschoss:
- Flur
- zwei geräumige Schlafzimmer
- ein Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon, der Ankleide sowie dem Dachboden
- ein Familienbad ausgestattet mit Badewanne und einer begehbaren Dusche

Der Garten bietet den ganzen Tag Sonne durch die Südausrichtung, somit steht den Vorbereitungen für die nächste Grillparty nichts mehr im Wege. Ein weiteres Highlight ist die große Einfahrt in die Doppelgarage mit Abstellraum.

**Número da propriedade: 25035001a - 38159 Vechelde / Denstorf**

# Detalhes do equipamento

- Kaminanschluß ist vorbereitet
- Dachboden
- Ankleide
- Rasensprenkler-Anlage
- Alarmanlage
- Hauswirtschaftsraum
- Solarthermie
- Klimaanlage im Elternschlafzimmer
- Doppelgarage
- elektrische Außenrollläden und Fliegengitter
- Fußbodenheizung
- zwei Terrassen und Balkon in Südausrichtung
- Einbauküche mit Kochinsel
- Rasenmähroboter
- Glasfaseranschluß
- Heizstrahler auf der Terrasse
- u.v.m.

**Número da propriedade: 25035001a - 38159 Vechelde / Denstorf**

# Tudo sobre a localização

Denstorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Vechelde im Landkreis Peine und liegt ca. 5 km westlich von Braunschweig entfernt.

Der dörfliche Charakter des Ortsteils wird geprägt durch den Sportverein TSV Denstorf, eine Chorgemeinschaft sowie die Freiwillige Feuerwehr. Eine Kindertagesstätte befindet sich im Ort und die Grundschule in Wedtlenstedt können die Kinder mit dem Schulbus erreichen.

Für lange Radtouren oder erholsame Spaziergänge lädt der Zweigkanal Salzgitter oder das Waldgebiet Denstorfer Holz ein. Ein kleiner Yachthafen sowie die Marina Bortfeld befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, weitere Kindergärten, Schulen und Ärzte sind im nahegelegenen Vechelde vorhanden.

Die Lage zwischen den Städten Hannover und Braunschweig machen den Ort auch verkehrstechnisch sehr attraktiv. Beide Städte sind mit dem PKW, Bus sowie mit dem Zug, vom Bahnhof in Vechelde, sehr gut zu erreichen. Der Regionalexpress sowie der Bus hält und fährt jede halbe Stunde.

Über die Bundesstraße 65 ist die Kreisstadt Peine in ca. 16 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Die Bundesstraße 1 führt ostwärts nach Braunschweig, die Innenstadt ist in ca. 18 Minuten mit dem PKW zu erreichen. Eine gute Autobahnanbindung zur A2 in Richtung Hannover/ Berlin ist ebenfalls vorhanden.

**Número da propriedade: 25035001a - 38159 Vechelde / Denstorf**

# Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.12.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 59.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
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.

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.

**Número da propriedade: 25035001a - 38159 Vechelde / Denstorf**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Kathrin Strootmann

Steinweg 33, 38100 Braunschweig
Tel.: +49 531 - 60 18 87 0
E-Mail: braunschweig@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com