

Wittingen / Knesebeck

# Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in interessanter Lage

Número da propriedade: 23123015



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

PREÇO DE COMPRA: 550.000 EUR • ÁREA: ca. 140 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 550 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

- 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: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

## Numa vista geral

Número da propriedade	23123015	Preço de compra	550.000 EUR
Área	ca. 140 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2006
Quartos	9	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1964	Área útil	ca. 114 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre	Área arrendáve	ca. 452 m <sup>2</sup>
		Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	147.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	04.04.2028	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1999
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

## O imóvel



Número da propriedade: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

## O imóvel



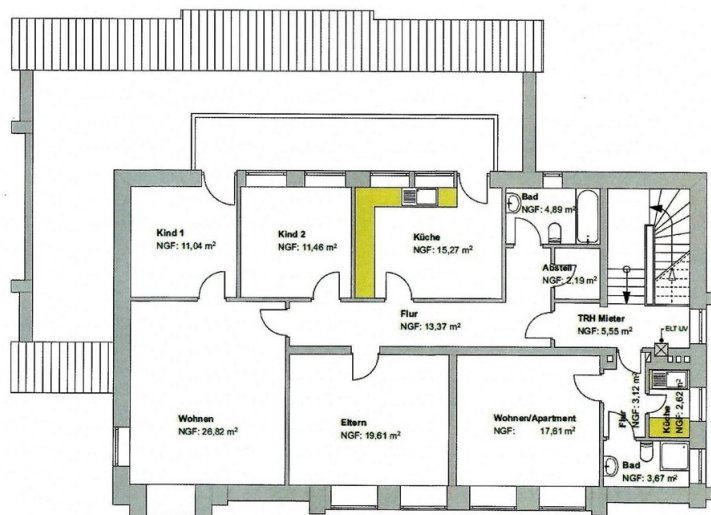
Número da propriedade: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

## O imóvel



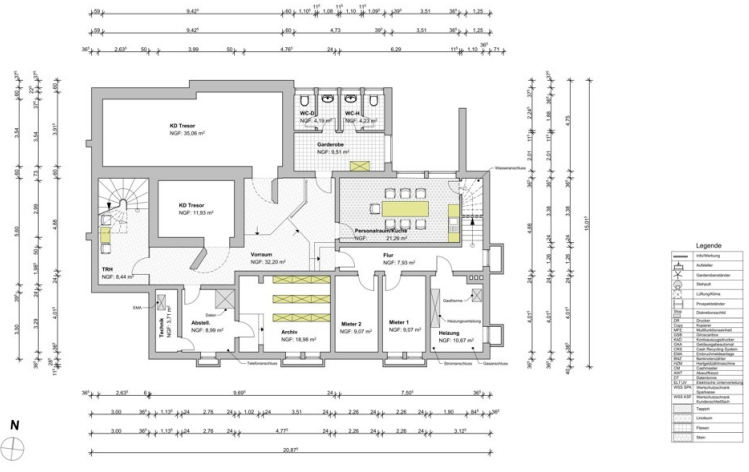
Número da propriedade: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

# Plantas dos pisos



Grundriss Obergeschoss





Legende

1	Abstell
2	Achse
3	Achse
4	Achse
5	Achse
6	Achse
7	Achse
8	Achse
9	Achse
10	Achse
11	Achse
12	Achse
13	Achse
14	Achse
15	Achse
16	Achse
17	Achse
18	Achse
19	Achse
20	Achse
21	Achse
22	Achse
23	Achse
24	Achse
25	Achse
26	Achse
27	Achse
28	Achse
29	Achse
30	Achse
31	Achse
32	Achse
33	Achse
34	Achse
35	Achse
36	Achse
37	Achse
38	Achse
39	Achse
40	Achse
41	Achse
42	Achse
43	Achse
44	Achse
45	Achse
46	Achse
47	Achse
48	Achse
49	Achse
50	Achse
51	Achse
52	Achse
53	Achse
54	Achse
55	Achse
56	Achse
57	Achse
58	Achse
59	Achse
60	Achse
61	Achse
62	Achse
63	Achse
64	Achse
65	Achse
66	Achse
67	Achse
68	Achse
69	Achse
70	Achse
71	Achse
72	Achse
73	Achse
74	Achse
75	Achse
76	Achse
77	Achse
78	Achse
79	Achse
80	Achse
81	Achse
82	Achse
83	Achse
84	Achse
85	Achse
86	Achse
87	Achse
88	Achse
89	Achse
90	Achse
91	Achse
92	Achse
93	Achse
94	Achse
95	Achse
96	Achse
97	Achse
98	Achse
99	Achse
100	Achse

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: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

## Detalhes do equipamento

- 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)

Número da propriedade: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

## Outras informações

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 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: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

## Pessoa de contacto

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

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28 Wolfsburg  
E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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