Wolfsburg / Fallersleben

Haus mit 3 Wohneinheiten in zentraler Lage

Objektnummer: 23123009

KAUFPREIS: 500.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 237 m^2 • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 336 m^2

Objektnummer: 23123009 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

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

Objektnummer: 23123009 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Auf einen Blick

Objektnummer	23123009
Wohnfläche	ca. 237 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Baujahr	1860

Kaufpreis	500.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 0 m²

Objektnummer: 23123009 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	03.03.2031
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	143.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E

Objektnummer: 23123009 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Die Immobilie

Objektnummer: 23123009 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Die Immobilie

Objektnummer: 23123009 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Die Immobilie

Objektnummer: 23123009 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Die Immobilie

Objektnummer: 23123009 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Die Immobilie

Objektnummer: 23123009 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Die Immobilie

Objektnummer: 23123009 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Die Immobilie

Objektnummer: 23123009 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Ein erster Eindruck

Das großzügige Wohnhaus mit seinen 3 Wohneinheiten befindet sich in zentraler Lage in dem beliebten Stadtteil Wolfsburg-Fallersleben. Das Haus eignet sich zur Selbstnutzung für ein Groß- bzw. Generationsfamilie oder Sie ziehen selbst in eine Wohneinheit ein und vermieten die beiden weiteren Wohneinheiten. Das Objekt eignet sich auch als Kapitalanlage. Zur Zeit bewohnen die Eigentümer die Wohneinheit im Erdgeschoss selbst, die beiden anderen sind vermietet. Die Mieteinnahmen aus den beiden vermieteten Einheiten belaufen sich auf 1.400,- Nettokaltmiete monatlich. Wir freuen uns darauf Ihnen dieses ansprechende Wohnhaus zu präsentieren.

Objektnummer: 23123009 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Ausstattung und Details

- Eigentumsgrundstück
- Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten
- Heizung in einem kleinen Keller
- Balkon, Gauben
- Die Wohnfläche der 3 Wohneinheiten beträgt insgesamt ca. 237 m² und teilt sich wie folgt auf :

Wohneinheit im Erdgeschoss ca. 92 m² mit 3 Zimmer, Bad, Küche und Flur
Wohneinheit im Obergeschoss ca. 89 m² mit 3 Zimmer, Bad, Küche und Flur
Wohneinheit im Dachgeschoss ca. 56 m² mit 2 Zimmer, Bad, Küche und Flur

- Zwei kleine Nebengebäude (Abstellraum / Trockenraum)

Zu dem Wohngebäude liegt ein Energiebedarfsausweis vor, in dem ein Endenergiebedarfswert von 143,0 kWh (m².a) erfasst wurde.
Wesentliche Energieträger: Heizöl EL, Strom-Mix
Energieeffizienzklasse: E
Baujahr Gebäude 1860 / 1973 u. 1977 Teilsanierung / 1994 Komplettsanierung gem. Ausweis
Baujahr Wärmeerzeuger 1994 Nieder-Temperaturkessel gem. Ausweis

Objektnummer: 23123009 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Alles zum Standort

Fallersleben ist ein Stadtteil von Wolfsburg mit einer wunderschönen historischen Altstadt, die einiges zu bieten hat, mit dem Schloss Fallersleben, dem Hoffmanns-Haus, das alte Brauhaus in Schlossnähe, sowie das Hoffmann-von-Fallersleben-Museum. Als weitere Besonderheit hat Fallersleben ein Schwefelbad, ein Traditionskino sowie ein Freibad aufzuweisen. In Fallersleben finden sich zahlreiche Kindergärten, Schulen, Ärzte und viele Geschäfte mit breitem Angebot. Hier lebt es sich super im Westen der Stadt. Wolfsburg ist bekannt als Unternehmenssitz von Volkswagen und hat eine sehr gute Infrastruktur, sowie ein reichhaltiges Bildungs-Freizeit-und Kulturangebot.

Objektnummer: 23123009 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2031. Endenergiebedarf beträgt 143.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1860. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 23123009 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com