

Wittingen / Knesebeck

## Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in interessanter Lage

Número de propiedad: 23123015



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

PRECIO DE COMPRA: 550.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 550 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 23123015                           |
| Superficie habitable | ca. 140 m²                         |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                  |
| Habitaciones         | 9                                  |
| Año de construcción  | 1964                               |
| Tipo de aparcamiento | 4 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                               |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 550.000 EUR                                                   |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten |
| Modernización / Rehabilitación | 2006                                                          |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                       |
| Método de construcción         | Sólido                                                        |
| Espacio utilizable             | ca. 114 m²                                                    |
| Superficie alquilable          | ca. 452 m²                                                    |
| Características                | Cocina empotrada, Balcón                                      |

Número de propiedad: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 04.04.2028          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 147.30 kWh/m²a         |
| Año de construcción según el certificado energético | 1999                   |

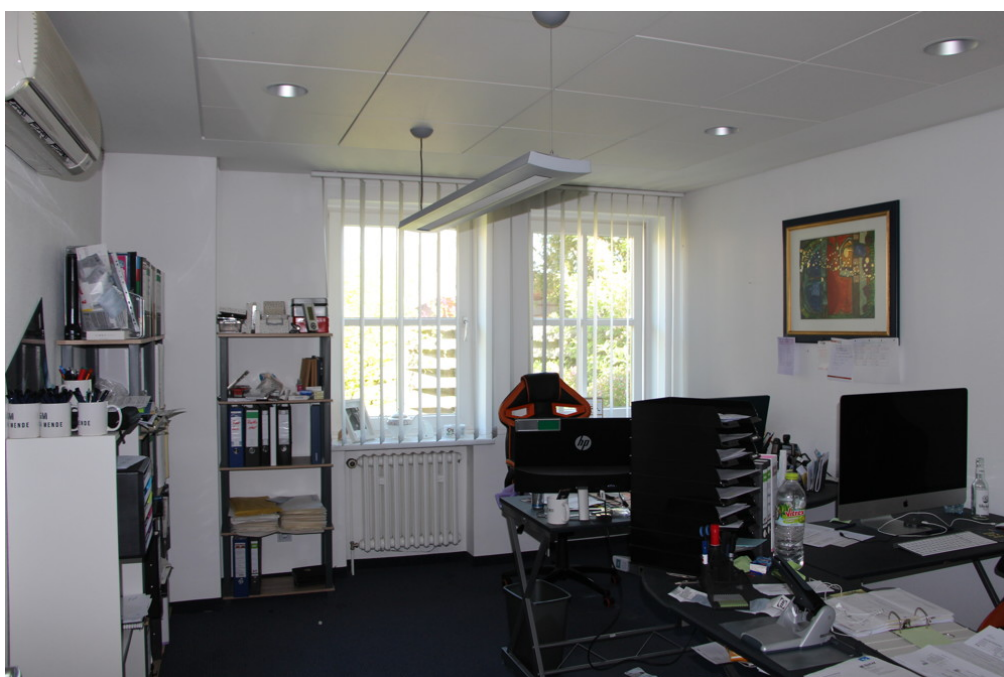
Número de propiedad: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

## La propiedad



Número de propiedad: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

## La propiedad



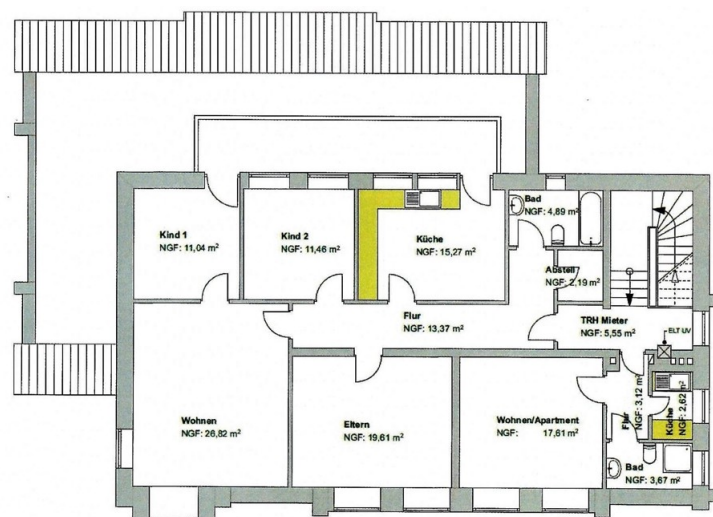
Número de propiedad: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

## La propiedad

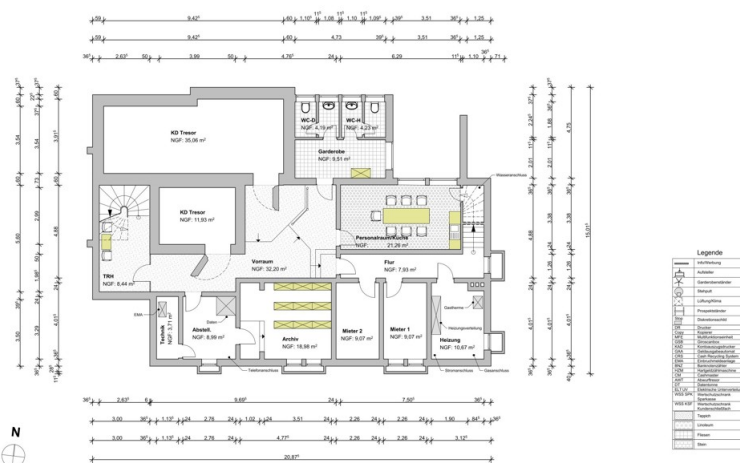


**Número de propiedad: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck**

## Planos de planta



### Grundriss Obergeschoss



Número de propiedad: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

## Una primera impresión

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 de propiedad: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

## Detalles de los servicios

- 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 de propiedad: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

## Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 23123015 - 29379 Wittingen / Knesebeck

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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