

Vechelde / Denstorf

# Freistehende Stadtvilla in familiärer und ruhiger Wohnlage

Property ID: 25035001a\_2



PURCHASE PRICE: 650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 179 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 581 m<sup>2</sup>

Property ID: 25035001a\_2 - 38159 Vechelde / Denstorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25035001a\_2 - 38159 Vechelde / Denstorf

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25035001a_2                           |
| Living Space         | ca. 179 m²                            |
| Rooms                | 5                                     |
| Bedrooms             | 4                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 2016                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                     |                                                                           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price      | 650.000 EUR                                                               |
| Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Construction method | Solid                                                                     |
| Equipment           | Terrace, Garden / shared use, Balcony                                     |

Property ID: 25035001a\_2 - 38159 Vechelde / Denstorf

## Energy Data

|                                |            |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Source                  | Gas        | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy certificate valid until | 02.12.2029 | Final energy consumption                             | 59.10 kWh/m²a                  |
| Power Source                   | Gas        | Energy efficiency class                              | B                              |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 2016                           |

Property ID: 25035001a\_2 - 38159 Vechelde / Denstorf

## The property



Property ID: 25035001a\_2 - 38159 Vechelde / Denstorf

## The property



Property ID: 25035001a\_2 - 38159 Vechelde / Denstorf

## The property



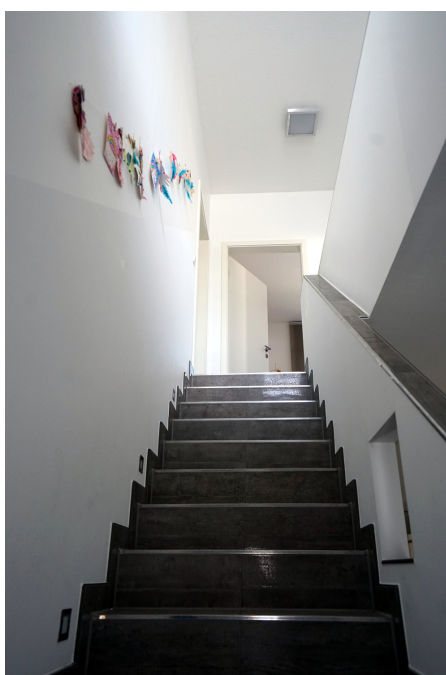
Property ID: 25035001a\_2 - 38159 Vechelde / Denstorf

## The property



Property ID: 25035001a\_2 - 38159 Vechelde / Denstorf

## The property



Property ID: 25035001a\_2 - 38159 Vechelde / Denstorf

## The property



Property ID: 25035001a\_2 - 38159 Vechelde / Denstorf

## The property



Property ID: 25035001a\_2 - 38159 Vechelde / Denstorf

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25035001a\_2 - 38159 Vechelde / Denstorf

## A first impression

In ruhiger und familiärer Wohnlage präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem ca. 581 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Property ID: 25035001a\_2 - 38159 Vechelde / Denstorf

## Details of amenities

- 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.

Property ID: 25035001a\_2 - 38159 Vechelde / Denstorf

## All about the location

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.

Property ID: 25035001a\_2 - 38159 Vechelde / Denstorf

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.12.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 59.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Property ID: 25035001a\_2 - 38159 Vechelde / Denstorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörn Sander

---

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine

Tel.: +49 5171 – 58 63 121

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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