Wustrow / Königshorst

Vielseitig nutzbare Landimmobilie: Ideal für Wohnen und/ oder Gewerbe

Property ID: 24238225

PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 300 m^2 • **ROOMS:** 14 • **LAND AREA:** 3.134 m^2

Property ID: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

At a glance

Property ID	24238225
Living Space	ca. 300 m²
Roof Type	Hipped roof
Rooms	14
Bathrooms	5
Year of construction	1900

Purchase Price	395.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 515 m²
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	13.07.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	109.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

The property

Property ID: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

The property

Property ID: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

The property

Property ID: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

The property

Property ID: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

The property

Property ID: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

The property

Property ID: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

The property

Property ID: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

The property

Property ID: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

The property

Property ID: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

The property

Property ID: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

The property

Property ID: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

The property

Property ID: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

The property

Property ID: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

The property

Property ID: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

The property

Property ID: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

The property

Property ID: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

The property

Property ID: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

A first impression

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus bietet mit seinen ca. 300 m² Wohnfläche auf einem ca. 3.134 m² großen Grundstück viel Platz und Potenzial für unterschiedlichste Wohnkonzepte. Die Immobilie besteht aus mehreren Wohneinheiten, darunter eine ca. 115 m² geräumige Einliegerwohnung, die sich ideal für Gäste eignet. Im Rahmen der kulturellen Landpartie fungierte die Immobilie als Übernachtungsmöglichkeit für Feriengäste und Camper. Die Immobilie wurde zum Teil renoviert und saniert, wobei unter anderem Fenster, Türen sowie Bäder und Küchen erneuert wurden. Darüber hinaus wurde im Jahr 2018 eine neue Heizungsanlage installiert. Ein Glasfaseranschluss für schnelles Internet ist im Haus ebenfalls vorhanden.

Die Innenräume überzeugen durch ihre großzügigen Flächen und die zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten, wie Wohnen & Gewerbe unter einem Dach, Mehrgenerationenwohnen, Feriengästeunterbringung, usw.. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Die Hauptwohnfläche erstreckt sich über zwei Etagen und bietet sowohl Gemeinschafts- als auch private Bereiche. Hier finden Sie ausreichend Platz für Wohn- und Esszimmer, mehrere Schlafzimmer und zusätzliche Räume, die individuell genutzt werden können – sei es als Büro, Fitness- oder Hobbyraum.

Die Einliegerwohnung ist vollständig separat zugänglich und umfasst alle notwendigen Annehmlichkeiten für ein unabhängiges Wohnen. Sie verfügt über ein eigenes Badezimmer, eine Küche sowie ein Wohnzimmer und Schlafzimmer. Diese Einheit kann hervorragend als Gästewohnung genutzt oder zur Erzielung zusätzlicher Mieteinnahmen vermietet werden. Darüber hinaus bietet ein ca. 400 m² großer Lagerraum (ehemalige Trödelhalle) eine weitere Möglichkeit, eigene Ideen in die Tat umzusetzen.

Das weitläufige Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung und Entfaltung im Außenbereich. Ein Nebengebäude mit großer Garage, mit zusätzlicher Ausbaureserve und ein ehemaliges Kühlhaus auf dem Grundstück erweitern die Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich. Das Nebengebäude könnte beispielsweise als Werkstatt, Abstellraum oder für weitere Unterstellmöglichkeiten genutzt werden. Das Kühlhaus bietet weitere Nutzungspotenziale.

Die Außenanlagen mit dem überdachten Freisitz bieten viel Platz für Freizeitaktivitäten und Gestaltungsideen. Der große Garten mit altem Obstbaumbestand bietet Raum für den Anbau von Pflanzen, die Umsetzung eines Kinderspielplatzes oder die Gestaltung

gemütlicher Sitzecken.

Die Immobilie vereint zahlreiche Vorzüge und bietet sowohl Familien als auch gewerblichen Interessenten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Hier können individuelle Wohnkonzepte realisiert und großzügige Wohnflächen effizient genutzt werden. Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich von den räumlichen Möglichkeiten und der Beschaffenheit der Immobilie ein eigenes Bild zu machen.

Property ID: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

All about the location

Das Wendland ist eine malerische Region in Niedersachsen, bekannt für ihre ländliche Idylle, historische Fachwerkhäuser und eine reiche Kultur. Königshorst selbst ist Teil dieser charmanten Umgebung und bietet eine ruhige Atmosphäre, die typisch für das Wendland ist. Zudem ist dieser Ort ein Ortsteil von Wustrow.

Wustrow liegt im Süden des Kreises Lüchow-Dannenberg und weist ca. 2900 Einwohner mit den umliegenden Ortschaften, die zu Wustrow gehören, auf.
Der Ort selbst bietet eine gute Infrastruktur für das tägliche Leben. Für Familien mit Kindern ist eine Krippe, ein Kindergarten und eine Grundschule im Ort vorhanden und fußläufig erreichbar. Des Weiteren hat der Ort ein eigenes Museum, sodass auch die Bereiche Kultur und Freizeit abgedeckt sind. Weiteres Angebot ist in den größeren Städten, wie Lüchow und Salzwedel vorhanden. Diese sind jeweils mit dem Auto in ca. 10 - 15 Minuten gut zu erreichen.
Über Salzwedel sind Bahnverbindungsmöglichkeiten in Richtung Berlin und Uelzen in entgegengesetzter Richtung abgedeckt.

Property ID: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.7.2032.
Endenergiebedarf beträgt 109.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 24238225 - 29462 Wustrow / Königshorst

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen
Tel.: +49 581 - 38 96 430 0
E-Mail: uelzen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com