

WEYHAUSEN

NAHE VW WERK

NEUBAU MIT 16 WOHNHEINHEITEN

UND 24 STELLPLÄTZEN

lux living
smarter wohnen



OBJEKTADRESSE

Am Mühlenteich 2
38554 Weyhausen

Kaufpreis: 5.990.000,- Euro

Maklerprovision: 5,95% inkl. gesetzl. MwSt.

Provisionshinweis:

Das Objekt wird provisionspflichtig angeboten. Bei Abschluss des Kaufvertrages gilt eine vom Käufer an uns zu entrichtende Vermittlungsprovision in Höhe von 5,95% inkl. gesetzl. MwSt. auf den tatsächlichen Kaufpreis als vereinbart. Dieses Angebot richtet sich ausschließlich an Bauträger und gewerbliche Immobilienkäufer.

OBJEKTDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Nutzungsart: Wohnen

Flächen und Einheiten

Grundstücksfläche: ca. 1.779 m²
Wohnfläche: ca. 1.482 m²
Wohn-/ Nutzfläche gesamt: ca. 1.510 m²
Wohneinheiten: 16
Etagen: 4
Stellplätze: 24
Kaufpreis pro Stellplatz: 10.000 Euro
(exkl. Kaufpreis)

Mieteinnahmen

Ist Kaltmiete Wohnungen: 16.330 Euro
Ist Miete Stellplätze: 700 Euro

Ist Mieteinnahmen p.a.: 210.360 Euro
(inkl. Stellplätze)

Energieausweis

Art: Bedarfsausweis
Energiebedarf: 42,0
Ausstellungsdatum: 8. April 2020
Gültig bis: 7. April 2030
Baujahr lt. Energieausweis: 2020
Wesentlicher Energieträger: Erdgas / Solarenergie

Zustand:

Baujahr: 2022
Fertigstellung: 04/2023
Austattung: Gehoben





OBJEKTAUSSTATTUNG

Gebäude

Fahrstuhl:	ja
Balkone / Terrassen:	ja
Gärten:	ja
Keller:	nein
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Wohnungseinheiten:	2 - 4 Zimmer 8 WE á 2 Zimmer 6 WE á 3 Zimmer 2 WE á 4 Zimmer
Wohnungsgrößen:	60 m ² - 190 m ²
Wallbox-Anschluss:	für jeden Stellplatz vorhanden

Wohnungen

Einbauküchen:	vorhanden Marke: Ballereina
Badezimmer:	hochwertige Sanitäreanlagen Marke: Grohe
Fußböden:	Laminat (braun/hellgrau) Fliesen (anthrazit)
Wände:	verputzt
Fenster:	bodentief



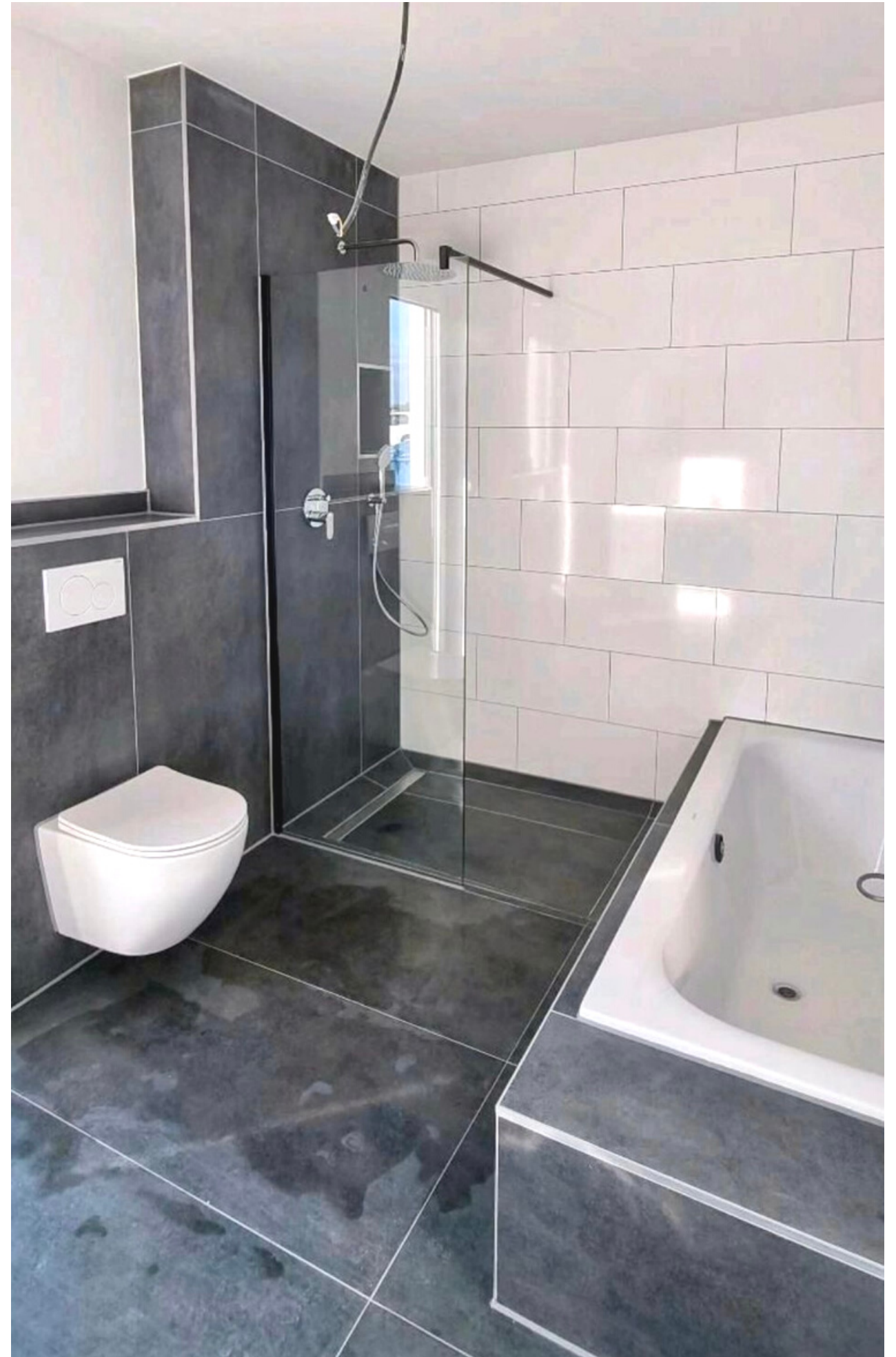


OBJEKT BESCHREIBUNG

Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 1.779 m². Auf dem Grundstück befindet sich ein Mehrfamilienhäuser mit 16 Wohneinheiten, verteilt auf 4 Etagen, sowie 24 Außenstellplätze. Die Stellplätze werden separat mit je 10.000 Euro pro Stellplatz ausgewiesen. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt insgesamt ca. 1.510 m². Die reine vermietbare Wohnfläche liegt bei ca. 1.482 m².

Die Wohnungen sind derzeit alle vermietet. Die Jahresnettokaltmiete beläuft sich aktuell auf insgesamt 210.360 Euro. Die durchschnittliche Miethöhe beträgt 12,00 Euro pro m². Die Außenstellplätze sind für 50,00 Euro pro Stellplatz vermietet. Jeder Stellplatz ist mit einem Wallbox-Anschluss ausgestattet.

Alle Wohneinheiten sind mit einer modernen Einbauküche von der Marke Ballerina ausgestattet. Zudem verfügen alle Wohnungen über hochwertige Sanitäreanlagen der Marke Grohe und ebenerdige Walk-In Duschen. Die Fußbodenheizung sowie die Außenjalousien können jeweils für jeden Raum separat eingestellt werden. Jede Wohnung hat einen eigenen Hauswirtschaftsraum in dem Waschmaschine und Trockner Platz finden. Ebenso bietet der Hauswirtschaftsraum ausreichend Platz für Stauraum. In den Wohn- und Schlafräumen ist ein moderner und pflegeleichter Laminatboden verlegt. Die Bäder, Eingangsbereiche sowie Hauswirtschaftsräume sind mit anthrazitfarbenen Fliesen ausgestattet.





GRUNDRISS

ERDGESCHOSS



GRUNDRISS

I. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS

II.OBERGESCHOSS



GRUNDRISS

III.OBERGESCHOSS



WEYHAUSEN AN DER KLANZE

LAGEBESCHREIBUNG

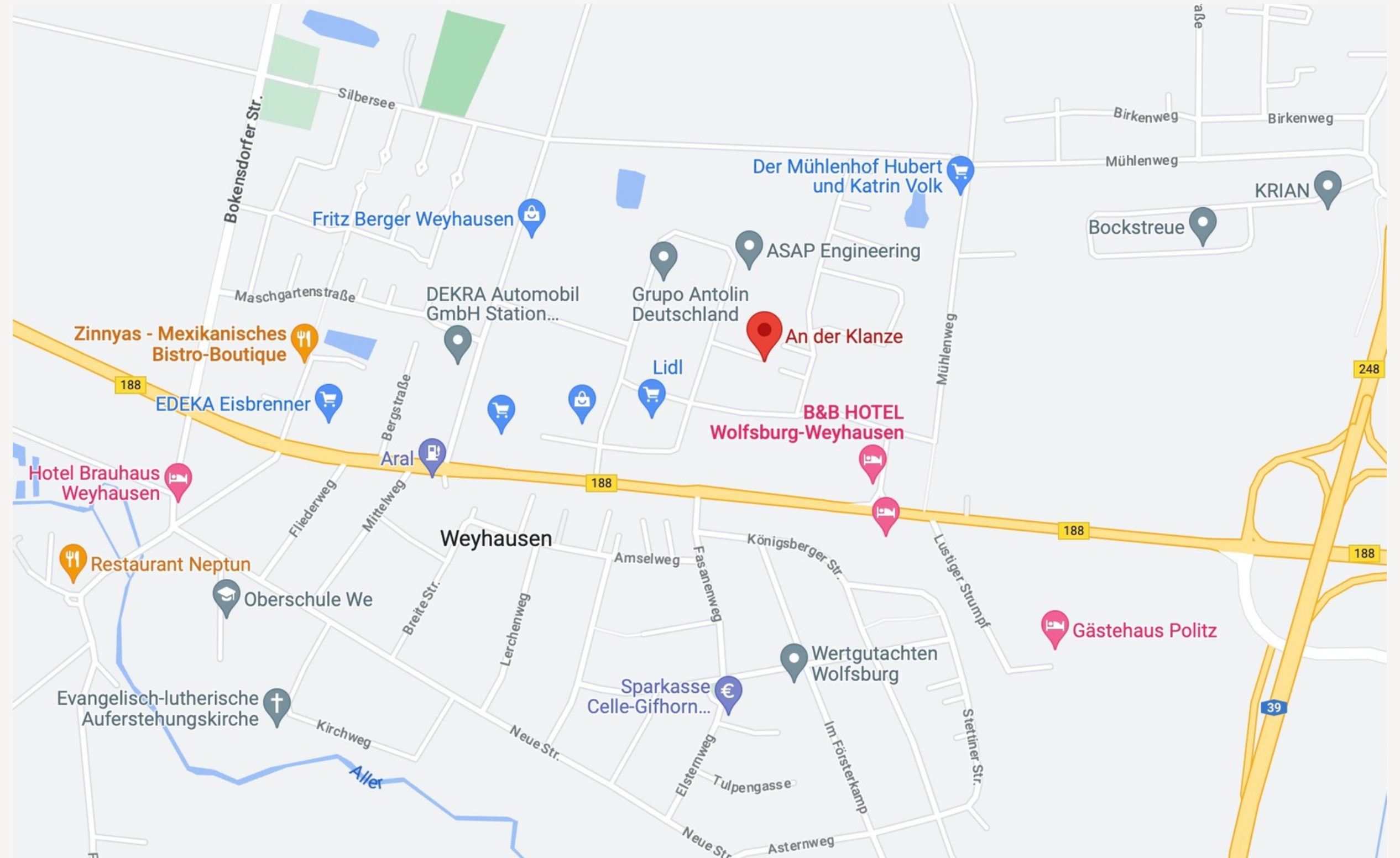
Das Objekt befindet sich im Neubaugebiet Klanze-Ost in Weyhausen. Weyhausen liegt nord-westlich von Wolfsburg.

In unmittelbarer Umgebung gibt es eine Apotheke, eine Bäckerei sowie ausreichend Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Ebenso erreichen Sie eine Schule und einen Kindergarten fußläufig innerhalb weniger Minuten.

Durch die hervorragende Anbindung an die Bundesstraße B188 und die Autobahn A39 ist die Lage des Objektes verkehrstechnisch optimal angebunden. Die Innenstadt von Wolfsburg erreichen Sie innerhalb von 20 Autofahrminuten.

NEUBAU MIT 16 WOHNHEITEN
UND 24 STELLPLÄTZEN NAHE VW-WERK

Bäckerei	230 m
Lidl	350 m
Netto	550 m
Edeka	800 m
Apotheke	150 m
Drogeriemarkt	250 m
Krippe	1.100 m
KiTa	1.000 m
Grundschule	1.000 m
Oberschule	1.100 m
Restaurants	900 m
Aral Tankstelle	650 m
Bushaltestelle	900 m



WEYHAUSEN

Die Gemeinde Weyhausen gehört zum Landkreis Gifhorn und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und eine gute Lebensqualität. Das Ortsbild wird von Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten geprägt, die ein friedliches und familiäres Umfeld schaffen. Weyhausen verfügt über eine Reihe von Einrichtungen und Dienstleistungen, die den Bedürfnissen der Bewohner gerecht werden. Dazu gehören ein Rathaus, ein Supermarkt, eine Apotheke und verschiedene kleine Geschäfte für den täglichen Bedarf. Die Gemeinde legt ebenso Wert auf Bildung und Erziehung. Dementsprechend gibt es Schulen und Kindergärten in der Nähe, die eine gute Betreuung und Ausbildung für Kinder bieten. Naturfreunde kommen in Weyhausen auf ihre Kosten. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Spaziergänge in der Natur.

Weyhausen verfügt über ein gutes Verkehrsnetz. Die Bundesstraßen 188 und 248 sowie die Anbindung an die A39 bieten optimale Mobilität mit dem PKW. Wolfsburg liegt lediglich 11 km entfernt und ist mit dem Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln über die Buslinie 170 ab "Weyhausen Fasanenweg" bis zum Hauptbahnhof Wolfsburg innerhalb von 15 Fahrminuten gut erreichbar. Gifhorn erreichen Sie ebenfalls über die B188 Richtung Westen. Den Bahnhof bzw. das Stadtzentrum von Gifhorn erreichen Sie ebenfalls mit der Buslinie 170 innerhalb von ca. 30 Minuten. Über die A39 erreichen Sie Braunschweig innerhalb von 35 Autofahrminuten.

Insgesamt ist Weyhausen eine charmante und ruhige Gemeinde inmitten einer schönen Naturkulisse. Es bietet seinen Bewohnern eine angenehme Wohnatmosphäre, gute Einrichtungen und eine gute Erreichbarkeit von anderen Orten.



SONSTIGES

HAFTUNGSHINWEIS

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Eigentümer stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir 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.

ANSPRECHPARTNERIN

lux living
smarter wohnen



JANINE THÜNER

IMMOBILIENKAUFFRAU (IHK)

KONTAKTINFORMATIONEN

FIRMENADRESSE

Lausitzer Straße 1
30916 Isernhagen

E-MAIL-ADRESSE

makler@lux-living.de

TELEFONNUMMER

0511 85006524
0173 2729348