



impro Immobilienverwertung GmbH, NL Telefon +49 30 33007818150  
Berlin Telefax +49 30 33007818160  
Herr Steffen Busch Mobil +49 176 38648938  
Kantstraße 150 E-Mail busch@impro.de  
10623 Berlin Website www.impro.de



## ARCHITEKTENHAUS MIT VIEL PLATZ UND WUNDERSCHÖNEM GARTEN

ID 0410/24

€ gegen Gebot (unverb. Marktb. 515.000 EUR)

% zzgl. 7,14% Gesamtprovision inkl. MwSt.

📍 38162 Cremlingen

🌐 Deutschland

Grundstücksfläche	801,00 m <sup>2</sup>	Baujahr	ca. 1980	Wohnfläche	196,00 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	1	Balkon	Ja	Garagen	1
Stellplätze	2	Energieausweis	nicht vorhanden	Zimmeranzahl	5
Terrasse	Ja	Kamin	Ja	Erschließung	voll erschlossen

### Objektbeschreibung

- Einfamilienhaus in Cremlingen OT Weddel
- im niedersächsischen Landkreis Wolfenbüttel, östlich von Braunschweig
- ca. 3.000 Einwohner
- Umgebungsbebauung Ein- u. Mehrfamilienhäuser
  
- Architektenhaus - hell und freundlich
- 1,5 geschossige, hochwertige und komfortable Massivbauweise mit großer Terrasse zzgl. Markise
- anliegend Doppelgarage mit elektrischen Rolltor und direktem Zugang zum Haus
- 2 weiteren davorliegenden Stellplätzen
- Süd-West ausgerichtetes Grundstück
- voll unterkellert
- das Haus wird durch eine Öl-Zentralheizung versorgt
- teilweise Außenrollläden
- Alarmsicherung
- ÖPNV fußläufig
  
- Keller: zusätzliche Nutzflächen
- insgesamt 4 Räume, 1 HWA Raum, 1 Keller, 2 Hobbyräume
- Fußboden, sowohl Fliesen als auch Teppich
  
- Erdgeschoss:
  - Küche, Eßzimmer, Wohnzimmer mit Kamin, Arbeitszimmer, Abstellraum, Flur, Gäste WC mit Dusche (saniert 2023)
  - Fußböden: Parkett, Fliesen, Laminat
  - Fußbodenheizung
  
- Obergeschoss:
  - Bad mit Dusche, ein weiteres Bad mit Badewanne und Dusche, 3 Zimmer, Balkon

- Fußböden: Parkett, Fliesen, Vinyl, Laminat
- im Obergeschoss sind nur die Bäder mit einer Fußbodenheizung ausgestattet
  
- Heizung teilweise komplett erneuert
- Das Objekt hinterlässt einen sehr guten und ordentlichen Gesamteindruck.
  
- Wenn Sie als Verbraucher erwerben reduziert sich die Provision auf 3,57%.

- Energieausweis: nicht vorhanden. Besichtigungen dürfen daher nur unter Vorbehalt erfolgen.

### Sonstiges

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers ohne Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle unsere Angebote sind nur für Sie, den Interessenten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zu dem nachgewiesenen Objekt zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Bei Angeboten aus Insolvenzen oder Bankenverwertungen bedürfen diese der Zustimmung des Insolvenzverwalters oder des Grundpfandgläubigers bzw. eines Zuschlages vom Amtsgericht im Wege einer Zwangsversteigerung.

Hinweis Datenschutz: Zur ordnungsgemäßen Erbringung unserer Dienstleistung, ist eine elektronische Speicherung Ihrer persönlichen Daten vorgesehen. Ausführliche Informationen finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, welche wir Ihnen auf Wunsch zusenden, sowie jederzeit über unserer Internetseite zur Verfügung stellen.

