

## Seltene Gelegenheit: Großzügiges Wohnen auf begermtem Eckgrundstück

---

29392 Wesendorf – Landkreis Gifhorn



TY Immoconsult

0173/6266070 | [Ty.immoconsult@outlook.de](mailto:Ty.immoconsult@outlook.de) | [www.tyimmoconsult.de](http://www.tyimmoconsult.de)

## Eckdaten

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| <b>Baujahr:</b>                                      | 1989                            |
| <b>Zimmer:</b>                                       | 3 Zimmer im EG – 2 Zimmer im DG |
| <b>Wohnfläche:</b>                                   | 194.07 m <sup>2</sup>           |
| <b>Grundstücksfläche:</b>                            | 782,33 m <sup>2</sup>           |
| <b>Verfügbar ab:</b>                                 | Sofort                          |
| <b>Etagen:</b>                                       | 2                               |
| <b>Heizungsart EG:</b>                               | Gas Heizung                     |
| <b>Heizungsart DG:</b>                               | Gas Heizung                     |
| <b>Elektrik Zählerstände getrennt (EG &amp; DG):</b> | Ja                              |
| <b>Wasser Zählerstände getrennt (EG &amp; DG):</b>   | Ja                              |
| <b>Bodenbelag:</b>                                   | Fliesen, Vinyl                  |
| <b>Einbauküche:</b>                                  | Vorhanden                       |
| <b>Badezimmer Ausstattung:</b>                       | Dusche, Badewanne               |
| <b>Gäste WC:</b>                                     | Vorhanden                       |
| <b>Carport:</b>                                      | Vorhanden                       |
| <b>Parkplätze für Kfz:</b>                           | Mind. 3-4 möglich siehe Bild    |
| <b>Terrasse:</b>                                     | Vorhanden                       |
| <b>Barrierefreiheit:</b>                             | Nein                            |
| <b>Vermietet:</b>                                    | Ja                              |

---

## **Kaufpreis**

---

399.000 €

---

## **Käuferprovision**

---

3,57 %

---

## **Provisionshinweis**

---

Bei Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages verpflichtet sich der/die Käufer/in an das Einzelunternehmen TY Immoconsult eine Courtage in Höhe von 3,57 % inkl. Mehrwertsteuer bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis zu zahlen.

---

## **Kontaktdaten**

---



### **TY Immoconsult**

*Ansprechpartner:*  
Kenan Tiryaki

*Telefonisch erreichbar:*  
0173/6266070

*E-Mail:*  
Ty.immoconsult@outlook.de

*Website:*  
[www.tyimmoconsult.de](http://www.tyimmoconsult.de)

**TY Immoconsult**

0173/6266070 | [Ty.immoconsult@outlook.de](mailto:Ty.immoconsult@outlook.de) | [www.tyimmoconsult.de](http://www.tyimmoconsult.de)

---

## Objektbeschreibung

---

Bei dem zweistöckigen Zweifamilienhaus handelt es sich um eine attraktive Immobilie auf einem Eckgrundstück in verkehrsberuhigter Lage von Wesendorf. Auf einem 782 m<sup>2</sup> großen Grundstück präsentiert sich die Immobilie mit dem rustikalen Klinker in beliebter Lage.

---

## Lage

---

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage in einer ruhigen Wohnstraße innerhalb der Gemeinde Wesendorf, nördlich von Gifhorn.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, weiten Feldern und einer angenehm ländlichen Atmosphäre – ideal für alle, die die Ruhe des Dorflebens schätzen, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu wollen.

Die Straße ist überwiegend als Anliegerstraße mit Tempo 30-Regelung ausgeprägt, was eine geringe Verkehrsbedeutung und eine hohe Wohnqualität unterstreicht

Wesendorf bietet Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten im Ortszentrum. Wenige Minuten entfernt sind Supermärkte wie „Lidl, Aldi, Edeka oder Netto zu erreichen.

Die Bundesstraße 4 verläuft in unmittelbarer Nähe südöstlich des Ortsbereichs von Wesendorf und dient als Hauptverkehrsachse Richtung Braunschweig, Gifhorn und Hamburg.

Für Freizeit und Erholung bietet das Umfeld zahlreiche Möglichkeiten:

- Wesendorf liegt eingebettet in eine landschaftlich attraktive Lage im Niedersächsischen Hügelland nahe der Südheide.
- Die Umgebung bietet Rad- und Wanderwege, Freizeiteinrichtungen und Sportanlagen.
- Naherholung sowie regionale Freizeitangebote (z. B. Natur, Parks, Sportvereine) sind in direkter Umgebung gegeben.

Die Lage in Wesendorf verbindet somit ländliche Ruhe mit urbaner Nähe – ideal für Familien & Paare, die naturnah und qualitativ wohnen und trotzdem gut angebunden sein möchten.

---

## **Zwei Wohneinheiten oder lieber auf großem Fuß selbst bewohnen?**

---

### **Beides ist bei dem Objekt möglich.**

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 194 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei abgeschlossene Wohneinheiten, bietet dieses Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine hervorragende Perspektive.

### **Erdgeschoss – 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Die großzügige Erdgeschosswohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle Wohnbereiche.

### **Dachgeschoss – 90,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Die zweite Einheit im Dachgeschoss bietet ebenfalls eine komfortable Wohnfläche mit funktionalem Grundriss.

Beide Wohnungen sind vollständig voneinander getrennt und ermöglichen eine klare strukturelle Nutzung.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer und eine Waschküche.

Das Dachgeschoss verfügt über 3 Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Der großzügige Balkon der Obergeschoss Wohnung ermöglicht einen weiten Blick über das Feld.

Besonders toll ist die großzügige Grundstücksgröße von knapp 867m<sup>2</sup> Quadratmetern.

Das Grundstück verfügt über Parkplätze, wo sich mindestens drei Autos parken lassen. Mit einem massiv gebauten Carport, sind die Autos vor Wind und Wetter geschützt.

Die beiden Wohneinheiten sind derzeit vermietet und bewohnt. Selbstverständlich sind Besichtigungstermine nach Absprache möglich. Jahresnettokaltmieten und Kaltmieten pro Einheit sind aus Datenschutzgründen erst nach Anfrage verfügbar.

Technische Besonderheiten:

- Beide Wohneinheiten verfügen über leistungsstarke Gas Heizungen.
- Die Zählerstände für Gas & Wasser sind jeweils getrennt und ermöglichen eine stressfreie und faire Abwicklung der Nebenkosten für potenzielle neue oder aktuelle Mieter



IMMOCONSULT

Außenansicht

# Exposé



**TY Immoconsult**

0173/6266070 | [Ty.immoconsult@outlook.de](mailto:Ty.immoconsult@outlook.de) | [www.tyimmoconsult.de](http://www.tyimmoconsult.de)

# Exposé





IMMOCONSULT  
Eindrücke EG

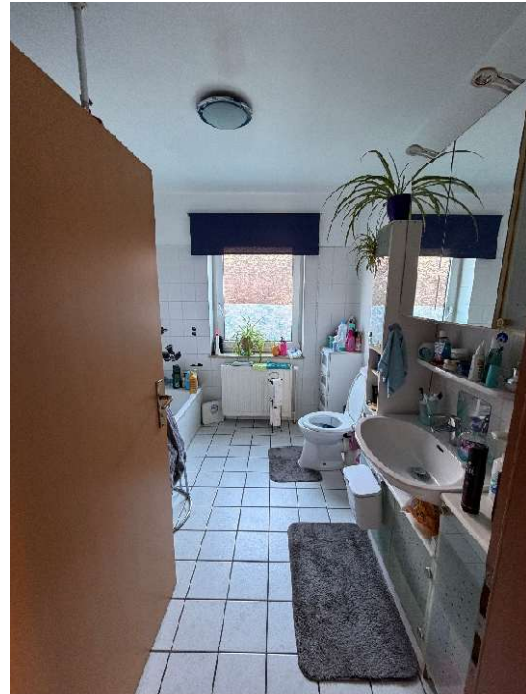
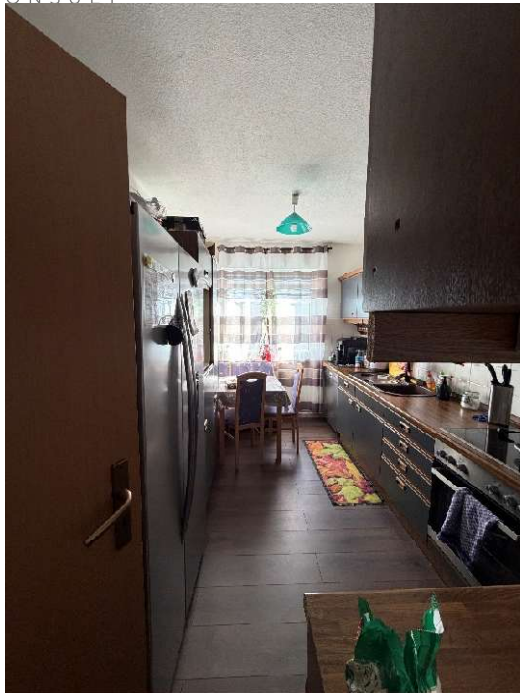
# Exposé



**TY Immoconsult**

0173/6266070 | [Ty.immoconsult@outlook.de](mailto:Ty.immoconsult@outlook.de) | [www.tyimmoconsult.de](http://www.tyimmoconsult.de)

# Exposé



## Eindrücke DG





IMMOCONSULT

# Exposé



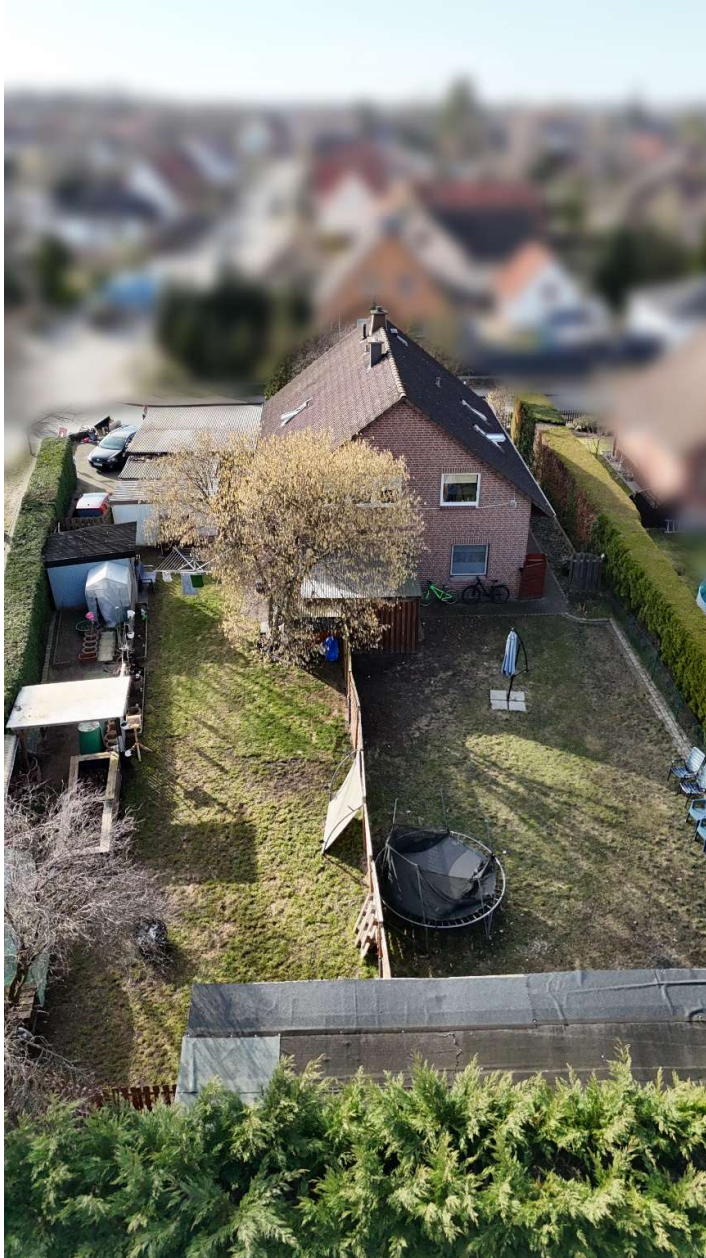
**TY Immoconsult**

0173/6266070 | [Ty.immoconsult@outlook.de](mailto:Ty.immoconsult@outlook.de) | [www.tyimmoconsult.de](http://www.tyimmoconsult.de)



IMMOCONSULT  
Gartenansicht

# Exposé



**TY Immoconsult**

0173/6266070 | [Ty.immoconsult@outlook.de](mailto:Ty.immoconsult@outlook.de) | [www.tyimmoconsult.de](http://www.tyimmoconsult.de)