

**Makler aus Leidenschaft =
Licht für Ihr Leben!**



LichtWelt-Immo Immobilienvermittlung

Makler aus Leidenschaft



Objektnummer 3832107VK

Denkte - EG mit Terrasse, Garten und Wohnrecht

Eckdaten

LichtWelt-Immo Immobilienvermittlung
Schlegelstraße 18A
38300 Wolfenbüttel

Tel.: 05331-6071059

Mail: info@lichtwelt-immo.de

Web: lichtwelt-immo.de
[Online ansehen](#)

**Makler aus Leidenschaft =
Licht für Ihr Leben!**



LichtWelt-Immo
Immobilienvermittlung
Courtagehinweis

LichtWelt-Immo Immobilienvermittlung

Makler aus Leidenschaft

Kaufpreis	129.000,00 €
Provision	KEINE Provisionsbeteiligung des Käufers! inkl. MwSt.
Courtagehinweis	Die Maklerprovision wird von den Verkäufern allein getragen. Käufer an der Provision! inkl. MwSt.
Wohnfläche	86,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Terrassen	1,0

Ausstattungskategorie	Gehoben
Bodenart	Fliesen, Parkett
Kamin	
Stellplatzart	Freiplatz
Rolladen	
Seniorenrecht	

Energieausweis



LichtWelt-Immo Immobilienvermittlung

Schlegelstraße 18A
38300 Wolfenbüttel

Tel.: 05331-6071059

Mail: info@lichtwelt-immo.de

Web: lichtwelt-immo.de

[Online ansehen](#)

**Makler aus Leidenschaft =
Licht für Ihr Leben!**



LichtWelt-Immo
Energieausweistyp
Gültig bis
Energiekennwert

Mit Warmwasser

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Jahrgang des Energieausweises

LichtWelt-Immo Immobilienvermittlung

Makler aus Leidenschaft

Verbrauchsausweis

04-2029

76 kWh/(m²*a)

Ja

C

11.04.2019

2014

Objektbeschreibung

LichtWelt-Immo Immobilienvermittlung

Schlegelstraße 18A
38300 Wolfenbüttel

Tel.: 05331-6071059

Mail: info@lichtwelt-immo.de

Web: lichtwelt-immo.de

[Online ansehen](#)

**Makler aus Leidenschaft =
Licht für Ihr Leben!**



LichtWelt-Immo
Lage
Immobilienvermittlung

LichtWelt-Immo Immobilienvermittlung

Makler aus Leidenschaft

Das Mehrfamilienhaus, in dem sich die angebotene Eigentumswohnung befindet, wurde in einer verkehrsberuhigten Nebenstraße in Groß Denkte erbaut. Hier gibt es keinen Durchgangsverkehr.

Die Gemeinde Denkte mit ihren Ortsteilen Groß Denkte, Klein Denkte, Neindorf und Sottmar befindet sich im Landkreis Wolfenbüttel in Niedersachsen.

Denkte gehört seit dem 1. Januar 2015 der Samtgemeinde Elm-Asse an, die ihren Verwaltungssitz in der Stadt Schöppenstedt hat.

Der Ortsteil Groß Denkte liegt am Höhenzug Asse mit schönen Wanderwegen und grenzt unmittelbar an das Gebiet der Stadt Wolfenbüttel an. Es leben knapp 2.800 Menschen hier. In Groß Denkte sind ein Kindergarten, die Grundschule, eine Sporthalle und ein Freibad vorhanden.

Das Freibad in Groß Denkte ist ein Sommerbad mit herrlichem Ausblick auf den Harz und die Asse. Ferner gibt es neben einer Vielzahl weiterer Vereine einen Sportverein, einen Spielmannszug und sogar einen Reitverein. Wer möchte, kann in unmittelbarer Nähe das Damwildgehege, ein weitläufiges Wildtiergehege am Falkenheim besuchen.

Fußläufig in kurzer Zeit erreichbar sind die Filiale der Deutschen Post, eine Apotheke sowie ein Discounter mit Bäckerei. Auch eine Tankstelle gibt es in der unmittelbaren Nähe. Am Ort gibt es zudem eine Physiotherapiepraxis, Hofautomaten von Bauern und natürlich auch eine Anbindung an den ÖPNV,

Die Kreisstadt Wolfenbüttel erreichen Sie mit dem Auto bereits nach ca. 6 Kilometern in 10 Minuten.

Objektbeschreibung

Sie möchten baldmöglichst Ihr Geld in eine Immobilie investieren oder suchen eine Wohnung für sich selbst zu einem in der Zukunft liegenden unbestimmten Zeitpunkt?

Diese schöne Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 4 Einheiten in einem verkehrsberuhigten Bereich. Sie würde sich also gut für eine Selbstnutzung im Alter eignen.

Momentan sind allerdings weder eine Selbstnutzung noch die Erzielung einer Rendite möglich,

LichtWelt-Immo Immobilienvermittlung
Schlegelstraße 18A
38300 Wolfenbüttel

Tel.: 05331-6071059

Mail: info@lichtwelt-immo.de

Web: lichtwelt-immo.de

[Online ansehen](#)

**Makler aus Leidenschaft =
Licht für Ihr Leben!**



LichtWelt-Immo

Immobilienvermittlung
wenn die Wohnung mit einem lebenslangen kostenlosen Wohnrecht belastet ist. Das bedeutet, es wird keine Kaltmiete gezahlt, sondern der Wohnrechtberechtigte trägt nur die anfallenden verbrauchsabhängigen Nebenkosten wie Frisch- und Abwasser, Müllabfuhr, Heizung.

LichtWelt-Immo Immobilienvermittlung

Makler aus Leidenschaft

Selbstverständlich haben wir dieses Wohnrecht beim Angebotspreis nach den vorgesehenen Regelungen berücksichtigt und den Preis entsprechend gemindert.

Die Aufteilung dieser 3-Zimmer-Wohnung ist gut durchdacht. Es sind zudem besondere Ausstattungsmerkmale vorhanden, ein Gäste-WC, Außenrollläden an allen Fenstern und der Terrassentür, ein Kaminofen sowie eine Terrasse mit Zugang zum Garten. Bis auf Küche und Bäder sind die Böden mit hochwertigem Parkett ausgestattet.

Doch gehen wir einmal in die Wohnung hinein:

Durch die Eingangstür kommen wir in den Flurbereich. Die Besonderheit dieser Raumaufteilung ist, dass die Ruheräume separat von den Wohnräumen angeordnet sind. Im Flur geht es deshalb links in das Kinder- oder Arbeitszimmer und rechts in das Schlafzimmer mit Blick in den Garten.

Geradeaus gelangen wir in einen weiteren kleinen Flurbereich, von dem wir links in das etwa 2 m hoch geflieste neuwertige Gäste-WC ohne Fenster kommen. Auf der rechten Seite ist die Garderobe.

Das geräumige Wohnzimmer mit Essdiele, einem Kaminofen und dem Zugang zur Terrasse schließt sich direkt an diesen Flur an.

Die Terrasse bietet mit ca. 38 qm viel Platz und ist teilweise überdacht. Es ist ein kleiner Abstellraum zur Ablage von Sitzauflagen und anderen Gegenständen integriert. Zur Wohnung gehört zudem ein etwa 300 qm großer Teil des Gartens (Sondereigentum).

Auf der linken Seite der Essdiele (praktisch hinter dem Gäste-WC) geht es in das ebenfalls ca. 2 m hoch geflieste Tageslichtbad, das sogar über eine Dusche und eine Badewanne verfügt.

Daneben befindet sich die Küche, die Ihnen einen direkten kurzen Weg zur Essdiele ermöglicht.

LichtWelt-Immo Immobilienvermittlung

Schlegelstraße 18A
38300 Wolfenbüttel

Tel.: 05331-6071059

Mail: info@lichtwelt-immo.de

Web: lichtwelt-immo.de

[Online ansehen](#)

**Makler aus Leidenschaft =
Licht für Ihr Leben!**



LichtWelt-Immo

Immobilienvermittlung

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die aber nicht im Kaufpreis enthalten ist.

Zur Wohnung gehört ein eigener großer Kellerraum.

Ein PKW-Stellplatz ist im Kaufpreis enthalten. Er befindet sich direkt vor dem Haus.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir zum Schutz der Privatsphäre der Bewohner keine Innenaufnahmen publizieren.

Unser Fazit:

Eine gut aufgeteilte Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Stellplatz in ruhiger stadtnaher Lage, die zu einem späteren Zeitpunkt entweder eine gute Rendite erwirtschaften wird oder durch die Lage im Erdgeschoss mit Terrasse und Gartenanteil ein perfekter Altersruhesitz sein könnte.

Die ausführliche Angebotsbeschreibung zum Download und einen Grundriss finden Sie übrigens bei "Daten" ganz unten im Abschnitt "Dokumente".

LichtWelt-Immo Immobilienvermittlung

Schlegelstraße 18A
38300 Wolfenbüttel

Tel.: 05331-6071059

Mail: info@lichtwelt-immo.de

Web: lichtwelt-immo.de

[Online ansehen](#)

**Makler aus Leidenschaft =
Licht für Ihr Leben!**



LichtWelt-Immo
Ausstattung
Immobilienvermittlung

3-Zimmer-Erdgeschosswohnung

Gäste-WC

Kaminofen

Außenrollläden

Parkett

Terrasse

Gartenanteil

Stellplatz

Pflichtangaben gem. GEG:

Art des Energieausweises: Verbrauchsausweis

Kennwert des Energieverbrauchs: 76 kWh/(m²a)

Wesentlicher Energieträger der Heizung: leichtes Heizöl

Baujahr des Gebäudes: 1992

Energieeffizienzklasse: C

Sonstiges

***** Hinweis - den kompletten ausführlichen Text und alle von uns online gestellten Bilder zu dieser Immobilie sowie unsere aktuellen Angebote finden Sie immer auf unserer Website lichtwelt-immo.de *****

***** Der Link zu diesem Angebot: <https://lichtwelt-immo.de/immobilien/3832107VK-denkte> *****

Pro und Kontra:

Pro: +++ gut geschnittene EG-Wohnung +++

Pro: +++ Gäste-WC +++

Pro: +++ Außenrollläden +++

Pro: +++ Parkettfußboden +++

Pro: +++ Terrasse +++

LichtWelt-Immo Immobilienvermittlung

Schlegelstraße 18A
38300 Wolfenbüttel

Tel.: 05331-6071059

Mail: info@lichtwelt-immo.de

Web: lichtwelt-immo.de

[Online ansehen](http://lichtwelt-immo.de)

**Makler aus Leidenschaft =
Licht für Ihr Leben!**



LichtWelt-Immo
Pro: +++ Gartenanteil +++
Pro: +++ Kellerraum +++
Pro: +++ Stellplatz +++
Immobilienvermittlung

LichtWelt-Immo Immobilienvermittlung

Makler aus Leidenschaft

Pro: +++ KEINE nachgelagerte Beteiligung des Käufers an der Maklerprovision (bei einer angenommenen Provision von 7,14% des Kaufpreises und Provisionsteilung würde sich ein an den Verkäufer zu erstattender Anteil von rd. 4.600 Euro ergeben) +++

Kontra: - Sie können die Wohnung erst zu einem unbestimmten Zeitpunkt in der Zukunft selbst nutzen, weil sie mit einem Wohnrecht belastet ist -

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben sind ohne Gewähr und basieren auf den Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). LichtWelt-Immo übernimmt hierfür keine Haftung. Trotz aller Sorgfalt bei der Erstellung unserer Exposés können wir Irrtümer und Schreibfehler nicht gänzlich ausschließen.

Sollten noch Fragen offen geblieben sein, so freuen wir uns auf Ihre Mail. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir vorzugsweise Mailanfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Vorname, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten. Bitte beachten Sie, dass wir uns mit Anfragen bei bestehenden Zweifeln an der Ernsthaftigkeit grundsätzlich nicht beschäftigen.

Bei mehreren kaufwilligen Interessenten entscheidet das höchste Kaufangebot.

Dieses Immobilienangebot versteht sich freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Sie benötigen eine Finanzierung für die neue Immobilie oder wollen Ihr neues Zuhause versichern?

Da wir selbst weder Finanzierungen noch Versicherungen vermitteln, empfehlen wir Ihnen für diese Zwecke unser Partner-Unternehmen

„Jens Matuschek Finanzdienstleistungen und Kontaktmanagement“

LichtWelt-Immo Immobilienvermittlung
Schlegelstraße 18A
38300 Wolfenbüttel

Tel.: 05331-6071059

Mail: info@lichtwelt-immo.de

Web: lichtwelt-immo.de

[Online ansehen](#)

**Makler aus Leidenschaft =
Licht für Ihr Leben!**



LichtWelt-Immo

Der Inhaber Jens Matuschek ist bereits seit 1990 als Finanzierungsexperte im Raum Wolfenbüttel und seit 2005 als Versicherungs- und Finanzmakler selbstständig tätig.

Bereits vom ersten Tage seiner Tätigkeit ist die Bau- und Immobilienfinanzierung ein Schwerpunkt und er verfügt inzwischen über mehr als 30 Jahre Berufserfahrung.

Wir empfehlen Jens Matuschek, weil wir seine ganz individuelle Arbeit kennen und wissen, dass er sich mit Leidenschaft für seine Kunden einsetzt – auch wenn es mal schwierig wird!

Auch Sie werden von ihm begeistert sein – und wahrscheinlich gleich die Versicherungen für die neue Immobilie und alle anderen Lebensbereiche mit ausarbeiten lassen!

Die Kontaktdaten von Jens Matuschek finden Sie auf unserer Website!

Das Nachwort:

Sie haben dieses Angebot gelesen, weil Sie natürlich eine Immobilie für sich selbst suchen. Aber Sie sind nicht allein, auch LichtWelt-Immo sucht ständig Immobilien für vorgemerkte Kunden bzw. zur Vermittlung.

Falls Ihnen auf Ihrer Suche Immobilien begegnen, deren Eigentümer den Kontakt zu einem seriösen Immobilienbüro nicht scheuen, so können Sie diesen Kontakt gern vermitteln. Im Erfolgsfall hätten Sie damit sogar noch ein gutes Taschengeld verdient. Näheres dazu finden Sie auf unserer Website unter dem Stichwort „Prämie“.

LichtWelt-Immo Immobilienvermittlung

Schlegelstraße 18A
38300 Wolfenbüttel

Tel.: 05331-6071059

Mail: info@lichtwelt-immo.de

Web: lichtwelt-immo.de

[Online ansehen](#)

**Makler aus Leidenschaft =
Licht für Ihr Leben!**



LichtWelt-Immo Immobilienvermittlung

Makler aus Leidenschaft

Ihr Ansprechpartner:



Uwe Müller

Selbstständiger Immobilienmakler

- UM-Immobilien
Beuteweg 4
38350 Helmstedt
- Telefon: 015238946943
- uwe.mueller@lichtwelt-immo.de



**Makler aus Leidenschaft =
Licht für Ihr Leben!**



LichtWelt-Immo

Immobilienvermittlung
Schlegelstraße 18A
38300 Wolfenbüttel
Webseite: lichtwelt-immo.de

LichtWelt-Immo
Immobilienvermittlung

LichtWelt-Immo Immobilienvermittlung

Schlegelstraße 18A
38300 Wolfenbüttel

Tel.: 05331-6071059

Mail: info@lichtwelt-immo.de

Web: lichtwelt-immo.de

[Online ansehen](#)