



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MaKr-59732

**Provisionsfrei. Ihr neues Zuhause - in ruhiger, aber stadtnaher Lage!**

### Eckdaten

**Kaufpreis** 65.000,00 €  
**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>** 668,92 €

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>148,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>466,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>4,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1938</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2017</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Kunststoff</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Carport</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>26.10.2033</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>78.0 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>27.10.2023</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

**Die Ortschaft Kusey ist ein Ortsteil der Stadt Klötze im Altmarkkreis Salzwedel im Norden Sachsen-Anhalts. Das idyllische Dorf beheimatet etwa 800 Einwohner. Im Bereich Wirtschaft hat Kusey einiges zu bieten, bspw. ein Bauunternehmen, eine Agrargenossenschaft, eine Bioraffinerie sowie ein Landmaschinenvertrieb. Zudem haben Sie die Möglichkeit sowohl frisches Obst und Gemüse bei Ihrem Händler vor Ort als auch Backwaren bei der ortsansässigen Bäckerei, die zugleich ein Café ist, zu erwerben.**

**Falls Sie nach Feierabend nicht im Café bei einem Stück Kuchen oder einem Eis entspannen, können Sie sich beim Sportverein TSV 1919 Kusey in verschiedenen Sparten (Fußball, Volleyball, Tischtennis, Gymnastik) sportlich betätigen oder Ihre Stimme beim Männerchor unter Beweis stellen. Außerdem lädt die wunderschöne Naturlandschaft rund um Kusey zu ausgiebigen Spaziergängen und Radtouren ein.**

**Kusey befindet sich nördlich des Naturparks Drömling und eines EU-Vogelschutzgebietes. Die Kleinen können im Ort eine schöne, erst im Jahr 2022 neu erbaute, Kindertagesstätte besuchen. Die Immobilie ist angenehm ruhig gelegen, in einer Sackgasse. Trotz der ruhigen Lage ist alles, was man zum Leben benötigt, schnell erreichbar. Der staatlich anerkannte Erholungsort Klötze ist nur ca. 6 km entfernt.**

**Dort finden Sie u.a. mehrere Supermärkte, eine Drogerie, Tankstellen, gastronomische Angebote, eine Bar, verschiedene Ärzte, Physiotherapiepraxen, Apotheken, drei Grundschulen, eine Sekundarschule, ein Hort sowie zwei Kitas. Auch Ausflüge zum Trimm-dich-Pfad, in den kostenfreien Tierpark und das Freibad sind möglich. Neben dem Altmärkischen Wanderverein und Fitnessstudios gibt es hier den Sportverein VfB 07 Klötze.**

**In Klötze und Umgebung finden zudem jährlich sämtliche Veranstaltungen und Feste statt, die Sie besuchen können. Verkehrstechnisch sind die beiden Orte gut gelegen. So verläuft unweit die B 71 (Bremerhaven - Magdeburg). Zudem können Sie auf den öffentlichen Personennahverkehr zurückgreifen.**

**Durch Klötze verlaufen die Bus-Linien 100 (Salzwedel - Gardelegen - Haldensleben - Magdeburg) und 300 (Salzwedel - Beetzendorf - Wolfsburg) der PVGS. Wolfsburg erreichen Sie aber nicht nur mit dem Bus schnell, sondern ebenso mit dem Auto (ca. 35 km). Dies ist durchaus für (Volkswagen-)Pendler attraktiv. Nach ca. 30 Minuten Autofahrt erreichen Sie die Hansestädte Gardelegen und Salzwedel.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

**Jetzt bitte aufgepasst!**

**Sie möchten für sich und Ihre Familie ein neues Zuhause in ruhiger Lage schaffen? Herr Martin Krüger von FALC Immobilien Königs Wusterhausen freut sich, Ihnen hier ein attraktives Immobilienangebot zu präsentieren und Ihnen mit Rat und Tat stets zur Seite zu stehen. In diesem Exposé stellen wir Ihnen eine sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit viel Potenzial in Kusey bei Klötze vor.**

**Die in massiver Bauweise errichtete Immobilie befindet sich auf einem Grundstück mit einer Größe von ca. 466 m<sup>2</sup>. Das Wohnhaus stellt mit einer Wohnfläche von ca. 148 m<sup>2</sup> und einem tollen Grundriss ideale Bedingungen für einen Wohnraum für Familien bereit. Da das Obergeschoss ebenfalls ausgebaut ist und keine Dachschrägen besitzt, ist dies räumlich sehr gut nutzbar. Somit stehen Ihnen auf zwei Etagen sechs Zimmer und zwei bereits sanierte Badezimmer für die Verwirklichung Ihrer wohnlichen Vorstellungen zur Verfügung. Zusätzliche Nutzfläche bietet Ihnen ein ca. 37 m<sup>2</sup> großer (Kriech-)Keller mit einer Höhe von 1,63 m. Linksseitig des Wohnhauses befindet sich die Hofauffahrt mit einem großen, abschließbaren Hoftor. Somit stehen Ihre Fahrzeuge auf dem Hof, entweder unter der überdachten Hoffauffahrt oder aber unter dem ca. 50 m<sup>2</sup> großen Carport stets sicher und trocken. Der Innenhof wird durch das Wohnhaus und dem Nebengebäude, welches zusammen ein u-förmiges Gebäudeensemble ergeben, begrenzt. Das Nebengebäude ist teilweise ausgebaut. So befindet sich dort ein ca. 27 m<sup>2</sup> großer Party- bzw. Hobbyraum mit einer Küchenzeile und WC. Außerdem stehen Ihnen Ställe und Garagen (ca. 55 m<sup>2</sup>) und ein Heuboden (ca. 50 m<sup>2</sup>) als Nutzfläche zur Verfügung.**

**Sie können sich vorstellen, dass diese Immobilie zu Ihrem Zuhause werden kann? Dann zögern Sie nicht lange und machen Sie sich selbst ein Bild von dem Objekt. Es birgt definitiv viel Potenzial! Hier können Sie noch Ihre eigenen Ideen einbringen und Ihren eigenen Wohnraum verwirklichen!**

**Zur Info, die Möbel im Wohnzimmer sind digital eingefügt. Die Beschaffenheit des Raumes (Boden/Wände/Decke) wurde auf dem Bild original belassen.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Ausstattung**

*Nachdem Sie bereits das Grundstück und das Nebengelass etwas kennengelernt haben, lassen Sie uns doch gemeinsam zu einem kleinen Rundgang durch das Wohnhaus aufbrechen.*

*Das Sanierungsobjekt lässt sich sowohl von der Straße aus als auch von der Hofseite aus betreten. Nutzen wir doch den Eingang an der Straße, hereinspaziert! Nun befinden wir uns auch schon in einem hellen Eingangsbereich, der Platz für eine Garderobe bietet. Für die angenehme Helligkeit sorgt die große Eingangstür, die mit mehreren Glasscheiben versehen ist.*

*Auf der linken Seite haben Sie Zugang zu Ihrem ca. 24 m<sup>2</sup> großem Wohnzimmer mit moderner, grauer Tapete, teilweise in Steinoptik. Auch dieser Raum erstrahlt aufgrund drei Fenster hell und freundlich. Von hier aus gelangen Sie in das helle Esszimmer, welches an der gefliesten Küche angrenzt. Beide Räume haben eine Größe von ca. 15 m<sup>2</sup>. Ihre Vorräte können Sie idealerweise in einer kleinen, separaten Speisekammer aufbewahren.*

*Die Küche können Sie auch vom Flur aus oder aber vom schön gestalteten Eingangsbereich der Hofseite erreichen. Letzterer bietet ebenfalls genügend Platz für eine Garderobe. Außerdem gelangen Sie von hier aus auch in das bereits sanierte Badezimmer mit hellen, halbhohen Fliesen, ebenerdiger Dusche und Fenster.*

*Lassen Sie uns durch die Küche zurück in den Eingangsbereich an der Straßenseite gehen. Von hier aus gelangen Sie nämlich über eine Treppe in das ausgebaute Obergeschoss des Wohnhauses. Dort angekommen stehen Sie in einem ca. 12 m<sup>2</sup> großen Flur, von welchem Sie Zugang zu allen Zimmern des Obergeschosses haben.*

*Hier stehen Ihnen zwei helle Kinder- bzw. Gästezimmer (ca. 15 und ca. 12 m<sup>2</sup>), ein 20 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit einem angrenzenden Ankleidezimmer (ca. 11 m<sup>2</sup>) sowie ein kleiner Abstellraum zur Verfügung. Zudem befindet sich im Obergeschoss ein zweites Badezimmer, welches ebenfalls bereits saniert und modern ausgestattet ist. Es ist deckenhoch gefliest und enthält eine Dusche und zusätzlich einen Handtuchheizkörper.*

*Beheizt wird das Haus durch eine Öl-Zentralheizung der Marke Viessmann, die sich in dem ca. 37 m<sup>2</sup> großen Keller befindet. Dessen Eingang ist neben dem Hauseingang auf der Hofseite. Im gesamten Haus befinden sich doppelt verglaste Isolierglasfenster aus Kunststoff, inklusive Außenrollläden.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Eine Besichtigung sagt mehr als jede Beschreibung, bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.***

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!***

***Ihr Ansprechpartner: Martin Krüger***

***Besuchen Sie uns nach Vereinbarung auch in unserem Büro:***

***Bahnhofstraße 1A in 15711 Königs Wusterhausen***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers und ist Vor-Ort nachprüfbar. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.***

***Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: <https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html> oder kontaktieren Sie uns.***

***Sie haben auf Anhieb nichts gefunden oder suchen Sie etwas ganz Bestimmtes? Teilen Sie uns einfach mit, was Sie suchen und wonach wir für Sie die Augen offen halten dürfen. Profitieren Sie von den Vorteilen einer professionellen Maklersuche. Der Suchauftrag ist unverbindlich.***

***Auf unserer Homepage [www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de) unter der Rubrik Immobiliensuche halten wir für Sie zum einen den Onlinesuchauftrag bereit, haben aber auch viele andere nützliche Informationen für Kaufinteressenten und Eigentümer.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)