Wennigsen

Großzügiges Grundstück mit Dreiparteienhaus und vielseitigem Entwicklungspotenzial!

Objektnummer: 26285008



KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 189 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1128 m²

Objektnummer: 26285008 - 30974 Wennigsen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26285008 - 30974 Wennigsen

Auf einen Blick

Objektnummer	26285008
Wohnfläche	ca. 189 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1900

Kaufpreis	369.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26285008 - 30974 Wennigsen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.05.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	312.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26285008 - 30974 Wennigsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285008 - 30974 Wennigsen

Die Immobilie

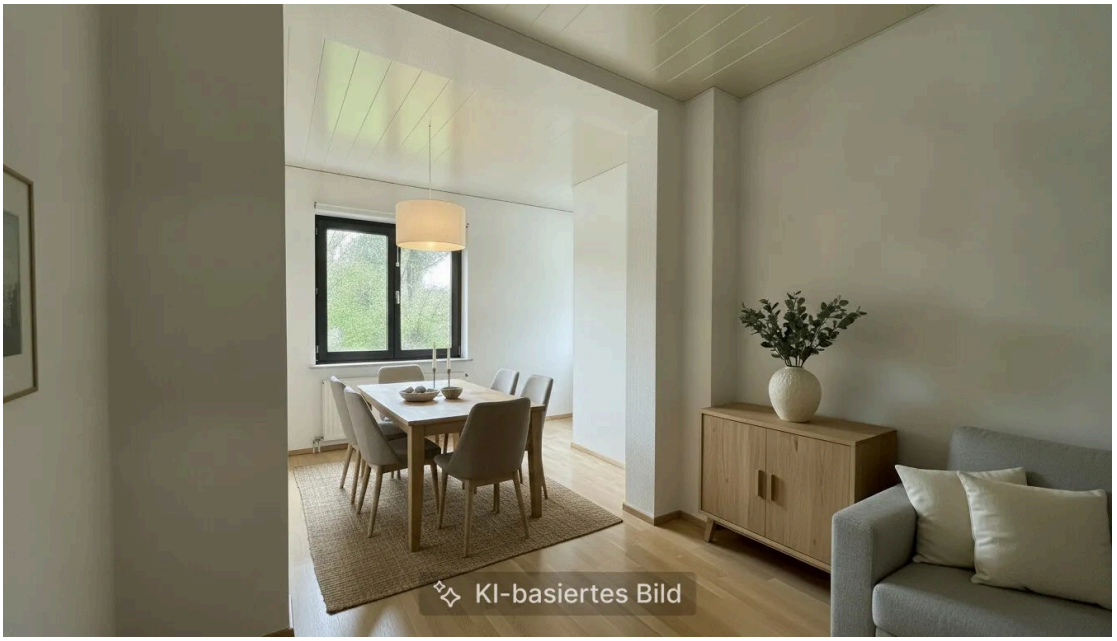




Objektnummer: 26285008 - 30974 Wennigsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285008 - 30974 Wennigsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285008 - 30974 Wennigsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285008 - 30974 Wennigsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285008 - 30974 Wennigsen

Die Immobilie



Objektnummer: 26285008 - 30974 Wennigsen

Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot präsentiert Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein ca. 1.128 m² großes Grundstück in bevorzugter Wohnlage von Wennigsen. Die Immobilie verbindet eine gepflegte, vollständig vermietete Bestandsbebauung mit den Vorzügen eines großzügigen Grundstücks. Die Möglichkeit einer Hinterlandbebauung ergänzt dieses Angebot um eine attraktive Entwicklungsperspektive und verleiht ihm einen nachhaltigen Mehrwert.
So entsteht eine seltene Kombination aus laufenden Erträgen und zusätzlichem Potenzial, die sowohl für eine langfristige Kapitalanlage als auch für individuelle Zukunftspläne interessante Voraussetzungen schafft.

Das Dreiparteienhaus verfügt über drei separate Wohneinheiten, die derzeit vollständig vermietet sind und kontinuierliche Mieteinnahmen erwirtschaften. Gleichzeitig eröffnet die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit interessante Perspektiven für die künftige Nutzung des Grundstücks. So verbindet sich eine bestehende Einnahmesituation mit einer zukunftsorientierten Entwicklungsmöglichkeit.

Auch für Eigennutzer eröffnen sich verschiedene Optionen. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als großzügiges Zuhause für eine Familie – die vorhandene Gebäudestruktur bietet ein hohes Maß an Flexibilität. Je nach individuellem Bedarf sind auch Umgestaltungen oder die Zusammenlegung der Wohneinheiten zu einem weitläufigen Einfamilienhaus denkbar. Damit passt sich die Immobilie unterschiedlichsten Lebens- und Wohnkonzepten an.

Abgerundet wird das Angebot durch den weitläufigen Garten, der großzügige Freiflächen für Erholung und Freizeit bietet. Gleichzeitig unterstreicht die Größe des Grundstücks die vielfältigen Möglichkeiten, die diese Immobilie eröffnet.

Insgesamt vereint dieses Objekt laufende Mieteinnahmen mit einer großzügigen Grundstücksfläche und zusätzlichem Entwicklungsspielraum. Damit eignet es sich gleichermaßen als langfristige Kapitalanlage, für eine spätere Eigennutzung oder für Personen, die den Wert eines Grundstücks mit nachhaltigen Zukunftschancen zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26285008 - 30974 Wennigsen

Ausstattung und Details

Mehrfamilienhaus (3 Parteien)
Erdgeschoss links (64 m²)
- Flur
- Küche
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zum Garten

Erdgeschoss rechts (50 m²)
- Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- Schlafzimmer
- Wohn-/ Esszimmer

Dachgeschoss (75 m²)
- Flur
- Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- Wohn-/ Esszimmer

Ausstattung:
- Fußböden: Kaminat, Fliesen, PVC
- Heizung: Gas-Zentralheizung (ca. 1994, 2018, 2019)
- Fenster: isolierverglaste Holzfenster (ca. 1995)
- manuelle Außenrollläden im EG zur Straße hin
- Internet/Fernsehen: SAT-Anlage
- Elektrik EG und DG (ca. 1995)
- Heizkörper (ca. 1995)
- Innentüren (ca. 1995)
- Fassadendämmung an einer Seite (ca. 2005)

Außenbereich:
- Gartenhaus

Bitte beachten Sie, dass aus Rücksicht auf die Privatsphäre der aktuellen Mieter nur eine begrenzte Anzahl an Innenaufnahmen, bei denen die Möbel entfernt wurden, veröffentlicht sind. Für weiterführende Informationen sowie eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.
Die drei Wohnungen sind derzeit alle vermietet. Die Gesamtmieteinnahmen belaufen sich auf 1.200,00 € kalt.

Objektnummer: 26285008 - 30974 Wennigsen

Alles zum Standort

Ihr neues Zuhause befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet in Wennigsen.

Wennigsen (Deister) mit ca. 5.900 Einwohnern liegt etwa 15 km südwestlich von Hannover. Die Gemeinde Wennigsen befindet sich im Calenberger Land, am Höhenzug des Deisters, der zu ausgeprägten Wanderungen oder Radtouren einlädt. Wie wäre es mit einem Ausflug zu den Wasserrädern im Deister?

Neben diesen vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Natur bieten ortansässige Sportvereine und ein Fitnessstudio weitere Angebote zur sportlichen Betätigung an. An heißen Sommertagen finden Sie im Wasserpark Wennigsen - einem Naturbad - eine kühle Erfrischung.

Die Betreuung und Bildung Ihrer Kinder ist durch eine Auswahl von Kindergärten, eine Waldorfschule, eine Grundschule und KGS gewährleistet.

Fachärzte, Apotheken, Banken sowie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, runden das Profil ab. Wennigsen bietet ein vielfältiges Restaurantangebot und zahlreich Möglichkeiten Familienfeiern auszurichten.

Fußläufig sind Supermärkte und der Bahnhof in wenigen Minuten zu erreichen. Eine Tankstelle ist nur wenige Minuten entfernt. Das Robert-Koch-Krankenhaus in Gehrden ist mit dem Auto in 10 Minuten erreichbar.

Für Pendler ist der Bahnhof Wennigsen in unter 15 Minuten zu Fuß erreichbar: die S1, S2 und S21 Richtung Hannover/Nienburg und Richtung Barsinghausen/Haste fahren dreimal in der Stunde. Der Haltepunkt in Weetzen ist nur 5 Kilometer entfernt und bietet weitere Streckenverbindungen (Bahnstrecke Hannover–Altenbeken mit Anschluss nach Springe, Hameln, Bad Pyrmont und Paderborn) beziehungsweise Hannover Flughafen. Mehrere Buslinien verbinden die umliegenden Orte. Die Verkehrsanbindung ist mit dem PKW über die B 217 nach Hannover (ca. 25 Minuten) eine perfekte Grundlage, um schnell und bequem ihr Ziel zu erreichen.

Kommen Sie nach einem anstrengenden Arbeitstag zurück in Ihre Oase am Fuße des Deisters vor den Toren der Landeshauptstadt Hannover! Wohnen, wo andere Ihre Freizeit verbringen!

Objektnummer: 26285008 - 30974 Wennigsen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher 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. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26285008 - 30974 Wennigsen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen
Tel.: +49 511 - 64 20 165 0
E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com