Wennigsen

# Ein Zuhause mit Perspektive – Familienfreundliches Reihenmittelhaus in Deisternähe zu verkaufen!

*Objektnummer: 26285041*



KAUFPREIS: 200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 251 m²

Objektnummer: 26285041 - 30974 Wennigsen


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

Objektnummer: 26285041 - 30974 Wennigsen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26285041 |
| Wohnfläche | ca. 89 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1964 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 200.000 EUR |
| Haustyp | Reihenmittel |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC |

Objektnummer: 26285041 - 30974 Wennigsen

# Auf einen Blick: Energiedaten

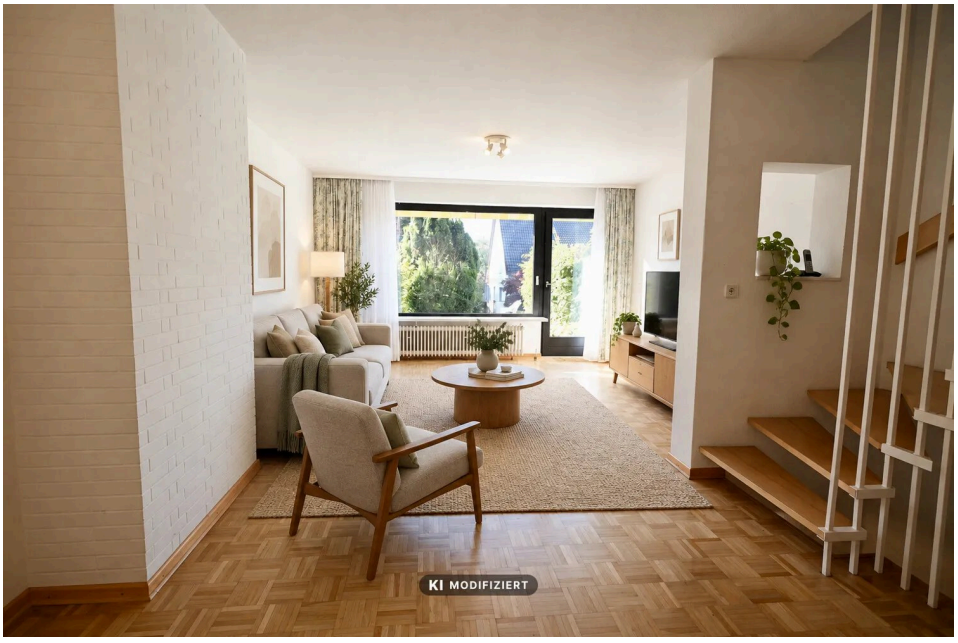
| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 26.05.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 179.8 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 1964 |

Objektnummer: 26285041 - 30974 Wennigsen

# Die Immobilie

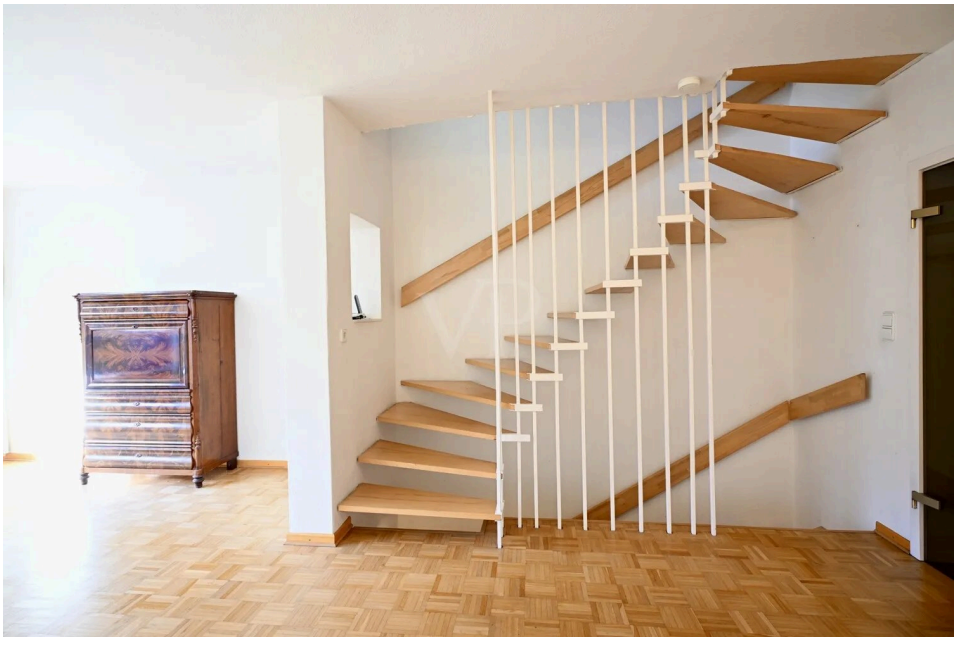




Objektnummer: 26285041 - 30974 Wennigsen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26285041 - 30974 Wennigsen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26285041 - 30974 Wennigsen

# Die Immobilie

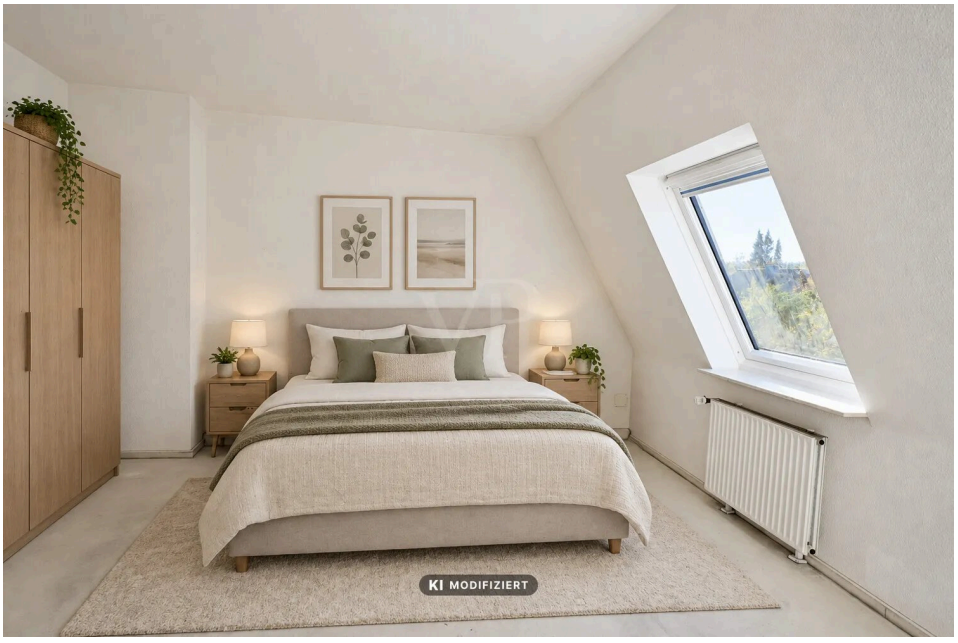




Objektnummer: 26285041 - 30974 Wennigsen

# Die Immobilie

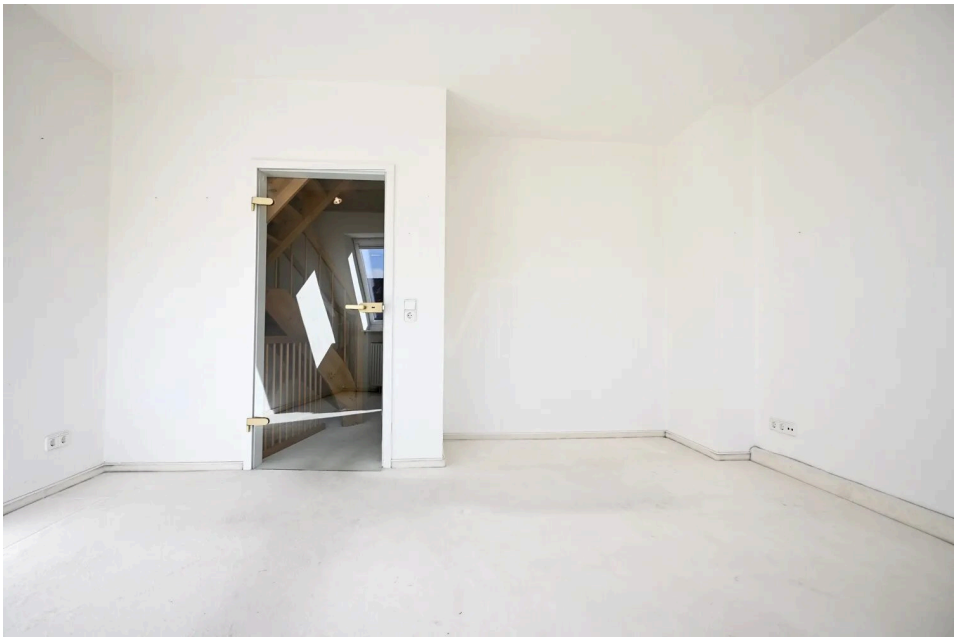




Objektnummer: 26285041 - 30974 Wennigsen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26285041 - 30974 Wennigsen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26285041 - 30974 Wennigsen

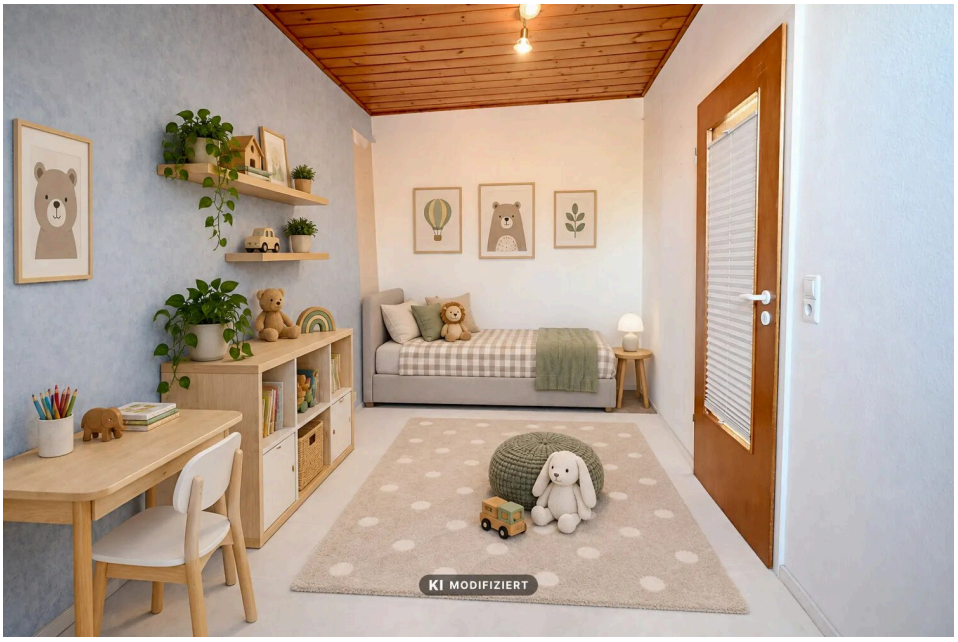
# Die Immobilie





Objektnummer: 26285041 - 30974 Wennigsen

# Die Immobilie






Objektnummer: 26285041 - 30974 Wennigsen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26285041 - 30974 Wennigsen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26285041 - 30974 Wennigsen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26285041 - 30974 Wennigsen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26285041 - 30974 Wennigsen

# Ein erster Eindruck

Mit dieser Immobilie stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein Reihenmittelhaus mit einer Gesamtfläche von ca. 128 m², bestehend aus ca. 89 m² Wohnfläche und ca. 39 m² Zubehörfläche, auf einem ca. 251 m² großen Grundstück vor.
Das im Jahr 1964 in massiver Bauweise errichtete Haus bietet ein ansprechendes Zuhause mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und bildet die ideale Grundlage, um mit handwerklichem Geschick und individueller Kreativität ein modernes Zuhause mit geradlinigem Ausstattungsstil für die Familie zu schaffen.
Das Herzstück des Hauses bildet der ca. 27,5 m² große Wohn- und Essbereich. Die breiten Fensterfronten, die sich über die gesamte Hausbreite erstrecken, sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und vermittelt den Eindruck eines fließenden Übergangs zur Terrasse und weiter in den Garten.
Im Sommer verlagern Sie Ihr Wohnzimmer nach draußen. Hier erwartet Sie eine breite Terrasse, an die eine Rasenfläche angrenzt. Ein geschützter Bereich für Ihre Kinder zum Toben, für Sie zum Entspannen oder für ausgedehnte Grillabende an lauen Sommerabenden! Eine elektrische Markise sorgt für die gewünschte Beschattung, wenn es die Sonne zu gut meint.
Die neben dem Wohnbereich gelegene Küche erreichen Sie direkt vom Flur aus, was für kurze Wege im Alltag sorgt. Ein zusätzliches Gäste-WC komplettiert das Raumangebot auf dieser Etage.
Im Obergeschoss setzt sich das helle Wohnambiente fort. Die 2 Zimmer, die Ihnen hier zur Verfügung stehen, können Sie - je nach Ihren familiären Bedürfnissen - als Schlaf- oder Kinderzimmer, als Büro oder als Ankleideraum einrichten. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und rundet das Profil auf dieser Wohnebene ab.
Wenn Ihnen das Platzangebot nicht ausreicht, eröffnet Ihnen das ausgebaute Dachgeschoss weiteres Nutzungspotential. Eine komfortable Treppe bietet die beste Voraussetzung dafür und gewährt Ihnen den Zugang zu dieser Etage.
Praktische Nutz- und Abstellflächen hält der Vollkeller für Sie bereit. Neben dem Heizungsraum und dem Hausanschlussraum steht Ihnen zwei weitere Räume zur Verfügung, die sich beispielsweise als Vorrats-, Werkstatt- oder Hobbyräume nutzen lassen.

Eine Garage, die sich gegenüber des Hauseingangs befindet, ergänzt das Angebot und bietet Ihrem Fahrzeug einen geschützten Stellplatz. Neben der Terrasse und dem Hauptgarten bietet eine zusätzliche Grünfläche hinter der Garage weiteren Freiraum.

Insgesamt eröffnet Ihnen diese Immobilie zahlreiche Möglichkeiten, ein Zuhause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. In Verbindung mit

der unmittelbaren Deisternähe entsteht ein interessantes Gesamtangebot für alle, die naturnah wohnen und ihre eigenen Wohnvorstellungen verwirklichen möchten.

Objektnummer: 26285041 - 30974 Wennigsen

# Ausstattung und Details

Reihenhaus mit Garage
Erdgeschoss:
- Flur
- Gäste WC (1982)
- Küche
- offen gestalteter Wohn-/Essbereich

Obergeschoss:
- 2 Zimmer
- Badezimmer mit Wanne

Dachgeschoss:
- Studio

Keller:
- Flur
- Hausanschlussraum / Waschkeller
- Heizungskeller
- Hobbyraum
- Abstellraum

Außenbereich:
- Terrasse
- Garten
- elektrische Markise (2025)
- Garage
- Garten vor dem Haus

Ausstattung/Renovierungen:
- Fenster: zweifach verglaste Holzfenster (1982)
- Außenrollläden
- Haustür (1980)
- Fußböden: Stäbchenparkett, Teppichboden, Fliesen
- Gasheizung (2024)
- Internet/Fernsehen: Glasfaser, Kabelanschluss
- Elektrik (1993/94)
- Dachdämmung (1990)
- Heizkörper (1975)

Objektnummer: 26285041 - 30974 Wennigsen

# Alles zum Standort

Ihr neues Zuhause befindet sich im Wennigser Ortsteil Bredenbeck, südwestlich der Landeshauptstadt Hannover gelegen. Die Gemeinde Wennigsen mit seinen circa 14.000 Einwohnern verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und profitiert von ihrer Nähe zur Landeshauptstadt. In Bredenbeck wohnen Sie und Ihre Familie ruhig und doch gut angebunden, auch überregional.

Mit den S-Bahnhöfen in Wennigsen, Lemmie oder Holtensen/Linderte, über die Sie binnen 25 Minuten Fahrtzeit zum Beispiel in das Zentrum Hannovers gelangen, die direkt angrenzende Bundesstraße B217 sowie über weitere Verkehrswege in alle Himmelsrichtungen haben Sie beste Anbindungen und kurze Wege.

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend, nur wenige Schritte trennen Sie vom Naturschutzgebiet Deister.

Im Ort befindet sich ein Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen finden Sie im benachbarten Wennigsen. Eine Waldorfschule steht Ihnen in Sorsum zur Verfügung.

Darüber hinaus haben sich auch Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs im Ort angesiedelt, wie zum Beispiel ein Supermarkt, eine Bankfiliale, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants.

In Ihrer Freizeit können Sie sich hervorragend in einem der vielen Vereine in und um Bredenbeck oder Wennigsen einbringen oder die Nähe zum Deister für Wanderungen an sonnigen Tagen auskosten. Ein Highlight für Ihre Kinder ist sicherlich auch der Wasserpark Wennigsen mit seinem Naturbadesee.

In Bredenbeck leben Sie aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt Hannover mit guter Infrastruktur, wohnen aber dennoch auch ländlich und idyllisch in einer kleinen Gemeinde, die Ihren Kindern ein wohl behütetes Aufwachsen ermöglicht und die seinen Einwohnern einiges zu bieten hat.

Finden Sie hier Ihren Zufluchtsort, als Kontrast zu dem hektischen Arbeitsalltag in der Großstadt.

Objektnummer: 26285041 - 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: 26285041 - 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