Wennigsen

Idyllisch gelegene, geräumige Doppelhaushälfte mit Wintergarten auf Erbpachtgrundstück!

Objektnummer: 25285018

KAUFPREIS: 450.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 158 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 520 m²

Objektnummer: 25285018 - 30974 Wennigsen

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

Objektnummer: 25285018 - 30974 Wennigsen

Auf einen Blick

Objektnummer	25285018
Wohnfläche	ca. 158 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	450.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25285018 - 30974 Wennigsen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.06.2035
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	46.39 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25285018 - 30974 Wennigsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25285018 - 30974 Wennigsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25285018 - 30974 Wennigsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25285018 - 30974 Wennigsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25285018 - 30974 Wennigsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25285018 - 30974 Wennigsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25285018 - 30974 Wennigsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25285018 - 30974 Wennigsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25285018 - 30974 Wennigsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25285018 - 30974 Wennigsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25285018 - 30974 Wennigsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25285018 - 30974 Wennigsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25285018 - 30974 Wennigsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25285018 - 30974 Wennigsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25285018 - 30974 Wennigsen

Ein erster Eindruck

Mit dieser Immobilie stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine charmante Doppelhaushälfte vor, das 2000 erbaute Haus befindet sich auf einem ca. 520 m² großen Erbbau-Grundstück in ruhiger und idyllischer Lage von Wennigsen.
Die Immobilie präsentiert sich mit einer geräumigen Wohnfläche von ca. 158 m² und einer hellen Wohnatmosphäre.
Mit 5 Zimmern, 2 Badezimmern sowie einer Küche, die ausreichend Platz für einen großen Esstisch bietet, erwartet Sie ein Zuhause mit vielfältigen Gestaltungsöglichkeiten für die Familie. Ergänzt wird das Wohnangebot durch einen beheizbaren Wintergarten und einem ausgebauten Spitzboden, der von einem der Zimmer im Dachgeschoss zu erreichen ist und einen gemütlichen Rückzugsort bietet.
Das Herz des Hauses bilden sowohl das Wohnzimmer, in dem ein Kaminofen im Winter für gemütliche Wärme sorgt, als auch die daneben liegende Küche mit dem großen Essplatz, an dem die Familie zusammenkommt. Von beiden Räumen haben Sie direkten Zugang in den vorgelagerten Wintergarten, so dass der Tisch auch dort schnell gedeckt ist. Im Sommer verlegen Sie das Wohnzimmer auf die, an den Wintergarten angrenzende Terrasse oder direkt in den wunderschön begrünten Garten. Dieser wird Sie begeistern, da er eine umfangreiche Vegetation für Gartenliebhaber und viel Platz für Freizeitaktivitäten oder einfach nur zur Entspannung an der frischen Luft bietet. Eine besondere Überraschung hält die 2. Terrasse, die sich im hinteren Bereich des Grundstücks befindet, für Sie bereit. Ein im Boden integrierter Grillplatz bietet Ihnen hier einen geschützten Bereich für fröhliche Zusammenkünfte.
Wer sich zurückziehen möchte, findet Ruhe in einem der drei Schlafzimmer im Dachgeschoss. Diese können Sie - je nach Ihren familiären Bedürfnissen - als Schlaf- oder Kinderzimmer, als Büro oder Gästezimmer einrichten. Da die Räume alle annähernd gleich groß sind, wird es keinen Streit bei der Aufteilung der Zimmer unter den Kindern geben. Das Badezimmer, das Ihnen im Dachgeschoss zur Verfügung steht, besticht durch seine Größe. Bietet es insbesondere der großen Familie den Komfort, dass mehrere Familienmitglieder gleichzeitig das Badezimmer nutzen können.
Ein besonderes Highlight finden Sie im Erdgeschoss. Hier wartet ein weiteres Zimmer darauf, von Ihnen eingerichtet zu werden. An dieses Zimmer schließt sich in offen gestalteter Bauweise ein weiterer Raum an, so dass sich eine perfekte Kombination aus Schlaf- und Ankleidezimmer oder als Gäste- und Arbeitszimmer verwirklichen lässt. Das Beste ist jedoch, dass sich mit dem im Erdgeschoss angesiedelten Duschbad die perfekte Perspektive darstellt, das Haus auch im Alter bewohnen zu können.
Stauraum bietet Ihnen ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit angrenzendem Abstellraum. Der direkte Zugang vom Garten in den Hauswirtschaftsraum birgt ebenfalls

Vorteile. Lässt sich so der Einkauf direkt von der Garage in den Hauswirtschaftsraum bringen und nach getaner Gartenarbeit oder nach dem Spaziergang mit dem Hund der Hintereingang nutzen, so dass der Hausflur sauber bleibt!

Insgesamt erwartet Sie eine Immobilie, die auch eine große Familie mit ihrem umfangreiches Platzangebot und einem entsprechenden Komfort überzeugen wird.
Die Doppelhaushälfte besticht durch ein sehr gepflegtes Erscheinungsbild. Gepaart mit einem hellen und großzügigem Wohncharakter sowie einer praktischen Raumaufteilung bietet sie eine gute Grundlage für Ihre Wohnideen und das Wohnen im Alter. Die moderne technische Ausstattung trägt darüber hinaus zu einem energieeffizienten und ökologischen Wohnen bei.
Der ökologische Gedanke setzt sich im Garten fort. Diese grüne Oase spricht insbesondere Menschen an, die ihre Freizeit gern im Freien verbringen, sie bringt ein Stück Lebensqualität im hektischen Alltag.

Objektnummer: 25285018 - 30974 Wennigsen

Ausstattung und Details

Doppelhaushälfte
Erdgeschoss:
- großzügiges Entrée
- Gäste-WC mit Dusche
- Schlafzimmer (ca. 16 qm) mit angrenzendem Büro / Ankleidezimmer (ca. 8 qm)
- Wohnbereich (ca. 21 qm) mit Zugang zum Wintergarten und weiter in den Garten
- beheizbarer Wintergarten mit Schiebetürelementen zur Terrasse / zum Garten hin
- Küche (ca. 14 qm) mit Einbauelementen und Essplatz sowie Zugang zum Wintergarten
- Hauswirtschaftsraum (ca. 7 qm) mit angrenzendem Abstellraum (ca. 9 qm) , Zugang zur hinteren Terrasse mit integriertem Grillplatz
Dachgeschoss:
- Badezimmer mit Dusche und Wanne (ca. 12 qm)
- 3 Schlafzimmer (ca. 13 m², 14 m², 15 m²)
- Zugang von einem der Zimmer zum Spitzboden
Außenbereich:
- Garage mit angrenzendem Abstellraum
- Glasdach zwischen Garage und Hauseingang
- Terrasse mit Holzdielen
- Terrasse mit integriertem Bodengrill
- Schuppen
- Brunnen
Ausstattung / Renovierungen:
- Fußböden: Fliesen, Teppich, Stäbchenparkett, Parkett
- Heizung: Wärmepumpe (2024)
- Photovoltaik (2023)
- Kamin (2009)
- Fenster: 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- elektrische Markise mit Windwächter
Erbpacht: 294,00 €

Objektnummer: 25285018 - 30974 Wennigsen

Alles zum Standort

Ihr neues Zuhause befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet am Rande von Wennigsen. Nur wenige Schritte trennen Sie von den angrenzenden Feldern.

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: 25285018 - 30974 Wennigsen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 46.39 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25285018 - 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