

Wennigsen / Degersen – Wennigsen

# Deisterblick - lichtdurchflutete, geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen und Garage!

Objektnummer: 25285015



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 199.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77,03 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25285015 - 30974 Wennigsen / Degersen – Wennigsen

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

Objektnummer: 25285015 - 30974 Wennigsen / Degersen – Wennigsen

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25285015                 |
| Wohnfläche   | ca. 77,03 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                        |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1996                     |
| Stellplatz   | 1 x Garage               |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 199.500 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25285015 - 30974 Wennigsen / Degersen – Wennigsen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |
|-------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befuerung   | Gas            |

Objektnummer: 25285015 - 30974 Wennigsen / Degersen – Wennigsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285015 - 30974 Wennigsen / Degersen – Wennigsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285015 - 30974 Wennigsen / Degersen – Wennigsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285015 - 30974 Wennigsen / Degersen – Wennigsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285015 - 30974 Wennigsen / Degersen – Wennigsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285015 - 30974 Wennigsen / Degersen – Wennigsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285015 - 30974 Wennigsen / Degersen – Wennigsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285015 - 30974 Wennigsen / Degersen – Wennigsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285015 - 30974 Wennigsen / Degersen – Wennigsen

## Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine ca. 77 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung mit traumhaftem Ausblick an! Sie möchten sich räumlich verkleinern, weil die Kinder aus dem Haus und Ihr Haus und der Garten zu groß geworden sind? Es wird Zeit, sich auf eigene Beine zu stellen und vom Kinderzimmer in die eigenen vier Wände zu ziehen? Als junges Paar möchten Sie sich die Miete ersparen und sich den Traum einer eigenen Wohnung erfüllen? Sie suchen einen Zweitwohnsitz, weil das Pendeln zwischen Arbeitsplatz und Hauptwohnsitz zu anstrengend wird? Oder möchten Sie als Investor Ihre Ersparnisse gut anlegen und brauchen noch die passende Immobilie? Sie erkennen Ihre Wünsche wieder? Dann kommen Sie mit dieser 3-Zimmer-Wohnung Ihrer Wunscherfüllung näher! Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohneinheit mit angenehmer Nachbarschaft. Ihren Hauseingang teilen Sie sich mit nur 5 weiteren Parteien. Die lichtdurchflutete Wohnung besticht mit ihrer hellen und transparenten Wohnatmosphäre und wartet mit einigen Pluspunkten auf. Das ca. 16,3 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Ein weiterer, ca. 12,5 m<sup>2</sup> großer Raum kann gut als Kinderzimmer, Büro oder für Ihre Gäste eingerichtet werden. Es wird Ihnen gefallen, dass Sie von beiden Zimmern auf den überdachten, nach Osten ausgerichteten Balkon hinaustreten können. Da dies gleichermaßen von der Küche aus möglich ist, die zwischen den beiden Zimmern angesiedelt ist, können Sie Ihren morgendlichen Kaffee direkt auf dem Balkon genießen und dabei den Sonnenaufgang betrachten. Die Küche ist mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet und bietet viel Arbeits- und Staufläche. Mit etwas Kreativität lässt sich hier auch noch ein kleiner Esstisch integrieren. Ein wahrer Hingucker ist das breite Glas-/Türelement, das den Wohnbereich vom Flur separiert, einen ersten Einblick in das ca. 24,5 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer gewährt und die transparente Wohnatmosphäre unterstreicht. Der Wohnbereich bietet Ihnen Platz für einen Esstisch und eine Sofaecke und wird Sie mit seinem geräumigen Wohnambiente überzeugen. Breite Fensterfronten und die Balkontür durchfluten den Wohnbereich mit viel Licht und geben den Blick frei über die angrenzenden Felder bis hin zum Deister! Der nach Südwesten ausgerichteten Balkon ergänzt das Wohnangebot. Hier können Sie Ihre freie Zeit genießen und bei dem wundervollen Weitblick die Seele baumeln lassen, während die Sonne hinter dem Deister versinkt. Für die gewünschte Beschattung sorgt - neben der Teilüberdachung durch den oberen Balkon - eine Markise. Abgerundet wird der Komfort der Wohnung durch das Badezimmer, das mit einer Dusche ausgestattet ist und über einen Waschmaschinenanschluss verfügt. Im Gemeinschaftstrockenkeller könne Sie Ihre Wäsche anschließen zum Trocknen aufhängen. Desweiteren steht Ihnen ein privater Kellerraum, in dem sich einiges verstauen lässt, zur Verfügung. Ihr Fahrrad findet einen

sicheren Abstellplatz im Fahrradkeller, der ebenfalls von der Gemeinschaft genutzt werden kann. Zum Objekt gehört eine Garage. Diese befindet sich in demselben Gebäude wie die Wohnung und ist nur wenige Schritte vom Hauseingang gelegen. Insgesamt erwartet Sie eine ansprechende Wohnung, die Sie mit einer geräumigen und hellen Wohnatmosphäre willkommen heißt und die Sie mit ihrem Weitblick und Komfort begeistern wird!

Objektnummer: 25285015 - 30974 Wennigsen / Degersen – Wennigsen

## Ausstattung und Details

ETW

- 1. OG ohne Lift
- kleine Wohnungseigentümergeinschaft (6 WE )
- 3 Zimmer (ca. 24,5 m², 16,3 m², 12,5 m²)
- Einbauküche
- Innenliegendes Badezimmer mit Dusche und Lüftungsanlage
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- 2 Balkone
- Privater Kellerraum mit Licht und Strom
- Fahrradkeller und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung

Ausstattung:

- Fenster: Dreifach verglaste Kunststofffenster (2025)
- Fußböden: Fliesen, Parkett, Vinyl, Teppich
- Gas-Zentralheizung: 2024
- Markise (manuell)
- Kabel-Anschluss
- Gegensprechanlage
- Garage mit elektrischem Tor und Strom

Nebenkosten: werden nachgereicht

Energieausweis: Der Energieausweis ist in Bearbeitung und wird bei der Besichtigung vorgelegt.

**Objektnummer: 25285015 - 30974 Wennigsen / Degersen – Wennigsen**

## Alles zum Standort

Ihr neues Zuhause befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Wennigsen-Degersen. Wennigsen (Deister) 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. 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 zahlreiche 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 6 Minuten zu Fuß erreichbar: die S1, S2 und S5 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: 25285015 - 30974 Wennigsen / Degersen – Wennigsen

## Weitere Informationen

**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: 25285015 - 30974 Wennigsen / Degersen – Wennigsen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Huflattichweg 17 Region Hannover Süd - Laatzen

E-Mail: [hannover.sued@von-poll.com](mailto:hannover.sued@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)