

Wennigsen

# Charmantes Einfamilienhaus in Holzständerweise in Wennigsen

Objektnummer: 25285017



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 435 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25285017 - 30974 Wennigsen

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

Objektnummer: 25285017 - 30974 Wennigsen

## Auf einen Blick

|              |            |             |                                                                           |
|--------------|------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25285017   | Kaufpreis   | 299.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 106 m² | Haustyp     | Einfamilienhaus                                                           |
| Dachform     | Satteldach | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 4          | Bauweise    | Fertigteile                                                               |
| Schlafzimmer | 3          | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |
| Badezimmer   | 1          |             |                                                                           |
| Baujahr      | 1998       |             |                                                                           |
| Stellplatz   | 1 x Garage |             |                                                                           |

Objektnummer: 25285017 - 30974 Wennigsen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Zentralheizung                                                             |
| Befuerung          | Gas                                                                        |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

Objektnummer: 25285017 - 30974 Wennigsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285017 - 30974 Wennigsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285017 - 30974 Wennigsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285017 - 30974 Wennigsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285017 - 30974 Wennigsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285017 - 30974 Wennigsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285017 - 30974 Wennigsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285017 - 30974 Wennigsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285017 - 30974 Wennigsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285017 - 30974 Wennigsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285017 - 30974 Wennigsen

## Ein erster Eindruck

Mit dieser Immobilie bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein charmantes Einfamilienhaus in Wennigsen-Degersen an. Das Haus versprüht einen Hauch von Urlaub, besticht es doch durch einige Ausstattungselemente im Landhausstil. Der überdachte Hauseingang, der Erker im Wohn-/Essbereich in Kombination mit den Holzsparsenfenstern und dem breiten Balkon stehen hier im Fokus. Das 1998 in Holzständerbauweise erbaute Haus präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 106 m², die sich auf ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss verteilen. Das Platzangebot wird durch einen Vollkeller ergänzt. Das geräumige, ca. 35 m² große und vom Sonnenlicht verwöhnte Wohn-/Esszimmer wird Sie begeistern. Hier findet neben einem großen Esstisch auch eine gemütliche Couchhecke Ihren Platz! Der beste Rahmen, um mit der Familie oder Freunden zu geselligen Stunden zusammenzukommen. Im Sommer wird Ihr Wohnzimmer nach draußen verlegt. Dann können Sie Ihre freie Zeit auf der nach Süden ausgerichteten Terrasse oder im begrünten Garten genießen. Es wird Ihnen gefallen, dass Sie direkten Zugang vom Wohnzimmer in die angrenzende Küche haben. Das sorgt für kurze Wege, wenn der Tisch für die ausgedehnten Mahlzeiten gedeckt werden soll. In die Küche gelangen Sie gleichermaßen vom Flur. Die schnelle Mahlzeit oder die gemütliche Kaffeepause können Sie auch in der im Landhaus-Stil gestalteten Küche einnehmen. Denn diese bietet Ihnen neben vielfältigen Einbauelementen und notwendigen Elektrogeräten auch eine kleine Esstheke - der schönste Platz ist immer in der Küche! Im Obergeschoss setzt sich das helle Wohnambiente fort. Hier stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung, in die Ihre Möbel einziehen dürfen, um Ihnen einen vertrauten Rückzugsort zu gestalten. Zwei der Zimmer gewähren Ihnen Zutritt zu dem vorgelagerten Balkon, von dem aus Sie in den grünen Garten blicken können. Ein dritter Raum lässt sich gut als Büro oder Gästezimmer einrichten. Das Tageslichtbad, das mit einer Wanne und einer Dusche ausgestattet ist, ergänzt den Komfort auf dieser Wohnebene. Stauraum finden Sie im Keller des Hauses. Dieser bietet Ihnen Platz für Vorräte und Abstellfläche. Sehr praktisch ist auch der direkte Ausgang in den Garten von einem der Räume. Der Außenbereich umfasst ein praktisches Gartenhaus, in dem Ihre Gartengeräte oder -möbel ihren Platz finden und einen Brunnen. Ihr PKW findet ein trockenes Plätzchen in der Garage, die sich neben dem Haus befindet und die Ihnen gleichermaßen Zugang in den Garten gewährt. Insgesamt erwartet Sie eine einladende, sehr gepflegte Immobilie, die Ihnen als Paar oder als kleine Familie mit einem umfangreichen Platzangebot zur Verfügung steht. Die Räumlichkeiten begeistern durch Helligkeit, durch eine gemütliche Wohnatmosphäre sowie durch die vielfältigen Möglichkeiten, sich in Ruhe zurückziehen zu können. Dieses Haus wartet auf Sie - gestalten Sie es sich zu einem entspannten Treffpunkt für Familie

und Freunde!

Objektnummer: 25285017 - 30974 Wennigsen

## Ausstattung und Details

Einfamilienhaus

Erdgeschoss:

- Flur
- Gäste-WC
- Wohn- / Essbereich (ca. 34,5 m<sup>2</sup>), Zugang zur Terrasse
- Küche
- Abstell-/ Vorratsraum

Dachgeschoss:

- Flur
- 3 Zimmer (ca. ... m<sup>2</sup>, ... m<sup>2</sup>, ... m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche (ca. ... m<sup>2</sup>)

Keller:

- Vorraum
- 3 Kellerräume
- Zugang zum Garten

Außenbereich:

- Terrasse
- Garten
- Gartenhaus
- Brunnen
- Garage

Ausstattung:

- Fußböden: Fliesen, Teppich
- Heizung: Gasheizung (2018)
- Fenster: doppelt verglaste Holzfenster
- Außenrollläden
- Einbauküche (2007)
- Glasfaser

Energieausweis:

Der Energieausweis ist in Vorbereitung und wird vor der Besichtigung vorgelegt.

Objektnummer: 25285017 - 30974 Wennigsen

## Alles zum Standort

Ihr neues Zuhause befindet sich in einem familienfreundlichem 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: 25285017 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25285017 - 30974 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)