

Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

## In 2. Reihe wohnt sich's ruhiger - repräsentatives Einfamilienhaus in Waldrandlage mit vielen Extras

????????? ??????????: 25285030



???? ??????: 599.000 EUR • ??????????: ca. 200 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.751 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ?????????????????????????

???????? ?????????: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

?? ??? ??????

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| ???????? ?????????   | 25285030            |
| ???????????          | ca. 200 m²          |
| ????? ??????         | ????????????? ????? |
| ?????????            | 6                   |
| ????????????? ???    | 3                   |
| ???????????          |                     |
| ???????????          | 2                   |
| ????? ?????????????  | 1986                |
| ?????? ????????????? | 1 x ?????????? ???  |
|                      | ?????????????       |

|               |                                                                                       |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????? | 599.000 EUR                                                                           |
| ??????        | ?????????????                                                                         |
|               | ?????????????????                                                                     |
| ????????????? | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????     | ?????????                                                                             |
| ????????????? |                                                                                       |
| ?????????     | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????             |

???????? ????????: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

????????????? ??????????

|                    |               |                   |                |
|--------------------|---------------|-------------------|----------------|
| ??????????         | ????????????? | ????????????????? | VERBRAUCH      |
| ??????????         | ??????????    | ??????????        |                |
| ????? ???????????  | ?????         | ??????            | 119.60 kWh/m²a |
| ?????????????      | 20.08.2035    | ?????????????     |                |
| ?????????????????? |               | ?????????????     |                |
| ??????? ???        |               | ???????????       | D              |
| ????? ???????????  | ?????         | ??????????????    |                |
|                    |               | ??????????        |                |
|                    |               | ????? ??????????? | 1986           |
|                    |               | ????????? ?? ??   |                |
|                    |               | ?????????????     |                |
|                    |               | ????????????????? |                |



???????? ??: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

?? ????????





???????? ??????????: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

?? ?????????





???????? ??: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

?? ???????



??????? ?????????: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

?? ????????



???????? ??: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

?? ???????





??????? ?????????: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

?? ????????





??????? ?????????: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

?? ????????



???????? ?????: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

?? ???????





???????? ??: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

?? ???????





???????? ?????: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

?? ???????



???????? ??: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

?? ???????





???????? ??: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

?? ???????





???????? ??: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

?? ???????



???????? ??: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

?? ???????



???????? ??: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

?? ???????





??????? ?????????: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

?? ????????



??????? ?????????: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

## ??? ?????? ??????????

Mit diesem Immobilienangebot stellt Ihnen von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein repräsentatives Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1986 vor, das sich auf einem beeindruckenden, ca. 1.800 m<sup>2</sup> großen parkähnlichen Grundstück in ruhiger Waldrandlage befindet. Das Haus überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebensmodelle und Wohnbedürfnisse erfüllt.

Bereits beim Betreten des Hauses wird klar: Hier stehen die Zeichen auf Großzügigkeit und Helligkeit!

Das Erdgeschoss erwartet Sie mit einem offen gestalteten Wohnbereich, der optisch in zwei Wohnzonen unterteilt ist. Das Augenmerk liegt auf dem gußeisernen Kamin, der im Winter für gemütliche Momente sorgt. Durch Rundbögen haben Sie nahtlosen Zugang in die angrenzenden Räume. Das Herrenzimmer verschafft Raum für konzentrierte Arbeiten. Im Essbereich erwartet Sie mit dem Kachelofen ein weiteres Highlight und die Küche, die über einen integrierten Essplatz verfügt, fügt sich harmonisch in das geräumige Gesamtbild ein - offen, luftig, dennoch behaglich!

Alle Zimmer bestechen durch ihre bodentiefen Fenster bzw. Türelemente, die die Räumlichkeiten mit viel Tageslicht fluten und den Zugang ins Freie ermöglichen. Treten Sie hinaus und genießen im Sommer Ihre freie Zeit auf einer der drei Terrassen.

Während die, dem Wohnzimmer vorgelagerte Südterrasse sonnenverwöhnt ist, können Sie auf der teilüberdachten, geschützten Ostterrasse, die Sie von der Küche aus betreten, bei einem Frühstück gut in den Tag starten und den Tag gemütlich ausklingen lassen. Angrenzend befindet sich der wunderschön angelegte Garten, der durch ein Gartenhaus und einer weiteren Terrasse ergänzt wird – ein Rückzugsort für entspannte Stunden unter freiem Himmel.

Während der Garten durch seinen Erholungswert besticht, verspricht das Dachgeschoss des Hauses ein hohes Maß an Komfort und Flexibilität bei den Nutzungsmöglichkeiten.

Grundlage für die Nutzung als separate Wohneinheit bildet das ca. 18 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer, der direkte Zugang in das geräumige Ensuitebad sowie in einen angrenzenden Ankleideraum, der auch vom Flur aus betreten werden kann. Zwei weitere Zimmer, die mit Küchenanschlüssen ausgestattet sind, könnten gleichermaßen als Kinderzimmer oder Büro eingerichtet werden. Das Studio, das sich über die gesamte Hausbreite erstreckt bietet auf 29 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für ein geräumiges Wohnzimmer. Eine Außentreppe gewährleistet hier den separaten Zugang in das Dachgeschoss.

Perfekt z. B. auch für die Verwendung als Büro mit Kundenkontakt.

Ein separates Duschbad erhöht den Komfort auf dieser Wohnebene und setzt Ihrer Gestaltungs- bzw. Einrichtungsfreiheit keine Grenzen.

Der Vollkeller bietet nicht nur viel Stauraum und Fläche für die Haustechnik, sondern eröffnet ebenso weitere Nutzungspotentiale, beispielsweise für einen eigenen Hobby- oder Fitnessbereich.

Die Außenanlagen sind herrschaftlich angelegt und bieten mit Doppelcarport und zusätzlichen Außenstellplätzen ausreichend Parkmöglichkeiten. Das große Grundstück besticht durch seinen parkähnlichen Charakter, viele Grünflächen und die unmittelbare Nähe zum Wald – ein geschütztes Wohnumfeld, das Erholung und Individualität gleichermaßen vereint.

Insgesamt überzeugt dieses freistehende Einfamilienhaus durch sein lichtverwöhntes Raumangebot sowie durch sein großzügiges Grundstück.

Helle Räume, hochwertige Details, wie der Kamin oder der Kachelofen, sowie eine moderne technische und energieeffiziente Ausstattung schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die verschiedenen Terrassenbereiche laden zum Verweilen ein und bieten vielfältige Möglichkeiten, das Leben im Grünen zu genießen.



???????? ?????????: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

## ???????????????? ???? ??????????

Einfamilienhaus, Einliegerwohnung möglich

Erdgeschoss:

- Windfang
- Flur
- Gäste-WC
- Küche mit angrenzendem Vorratsraum, Zugang zur Terrasse
- Esszimmer (16 m<sup>2</sup>)
- repräsentativer Wohnbereich (ca. 42 m<sup>2</sup>)
- Herrenzimmer (17 m<sup>2</sup>)

Dachgeschoss:

- Schlafzimmer (ca. 18 m<sup>2</sup>) mit angrenzendem Ensuite-Bad
- Ankleidezimmer
- Duschbad
- Küche
- Gästezimmer mit Küchenanschlüssen
- Wohn-/ Arbeitszimmer (29 m<sup>2</sup>)

Keller:

- Technikraum
- 2 Vorratskeller
- Hobbykeller
- Heizungskeller
- Öllager
- Duschmöglichkeit

Außenbereich:

- Doppelcarport und weitere Freiplätze
- Gartenhaus
- Terrassenüberdachung
- Markisen

Ausstattung:

- Fußböden: Fliesen, Teppich
- Heizung: Ölheizung (2006), Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage
- Solaranlage
- Fenster: Holzfenster (zweifachverglast)
- elektrische Rollläden (Smart Home)
- Zentrale Staubsaugeranlage

- Alarmanlage
- Glasfaser
- Kamin und Kachelofen

???????? ??????????: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

## ??? ??? ??? ????????????

Ihr neues Zuhause befindet sich in der Wennigser Mark, einem beliebten Ortsteil von Wennigsen, am Fuße des Deisters gelegen.

Die Wennigser Mark besticht nicht nur durch eine äußerst idyllische, sondern auch durch eine strategisch gute Lage, denn Sie können sowohl die Infrastruktur von Wennigsen, als auch die von Barsinghausen nutzen.

Im Ort selbst steht Ihnen ein Kindergarten für die Betreuung Ihrer Kleinsten zur Verfügung.

Etwa 15 km südwestlich der Landeshauptstadt Hannover entfernt, liegt die Wennigser Mark im schönen Calenberger Land am Höhenzug des Deisters, der zu ausgeprägten Wanderungen oder Mountainbiketouren einlädt. Wie wäre es mit einem Ausflug zu den Wasserrädern im Deister?

Neben diesen vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Natur bieten die in Barsinghausen ortsansässigen Sportvereine und Fitnessstudios 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, einer Waldorfschule, einer Grundschule und KGS in Wennigsen gewährleistet.

Fachärzte, Apotheken, Banken sowie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs und ein vielfältiges Restaurantangebot runden das Profil ab.

In Barsinghausen lädt darüber hinaus eine gemütliche Fußgängerzone zum Bummeln und Verweilen ein.

Die Wennigser Mark ist durch eine Buslinie innerhalb des Großraum-Verkehr- Hannover (GVH) an die S-Bahnhöfe in Wennigsen bzw. Barsinghausen angebunden. Der Bahnhof von Egestorf befindet sich knapp außerhalb der Gemeindegrenze und schließt den Ort mit ein.

Mehrere Buslinien verbinden die umliegenden Orte.

Sind Sie lieber mit dem PKW unterwegs, bietet die Verkehrsanbindung über die B 217 sowie die B 65 mit Anbindung an die A 7 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!

??????? ?????????: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 119.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Susanne Krausz-Grimsehl

---

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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