

Wedemark / Bissendorf – Wedemark

Einfamilienhaus mit Villencharakter in Bissendorf

Objektnummer: 25352087



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 570.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 965 m²

Objektnummer: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

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

Objektnummer: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

Auf einen Blick

Objektnummer	25352087	Kaufpreis	570.000 EUR
Wohnfläche	ca. 230 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1973	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	139.10 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	30.07.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

Die Immobilie



Objektnummer: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

Die Immobilie



Objektnummer: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

Die Immobilie



Objektnummer: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

Die Immobilie



Objektnummer: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

Die Immobilie



Objektnummer: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

Die Immobilie



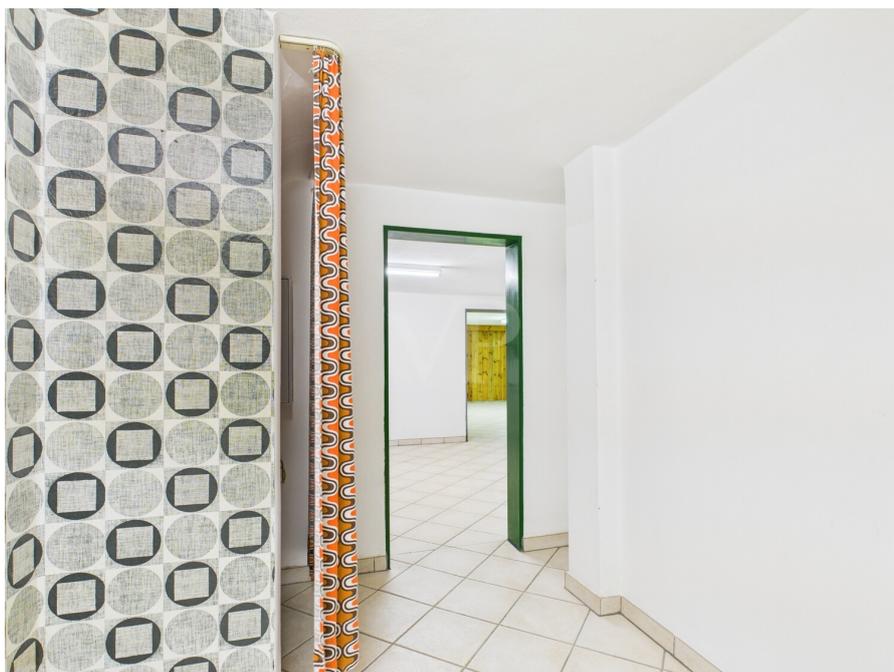
Objektnummer: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

Die Immobilie



Objektnummer: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

Die Immobilie



Objektnummer: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

Die Immobilie



Objektnummer: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

Die Immobilie



Objektnummer: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

Die Immobilie



Objektnummer: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

Die Immobilie



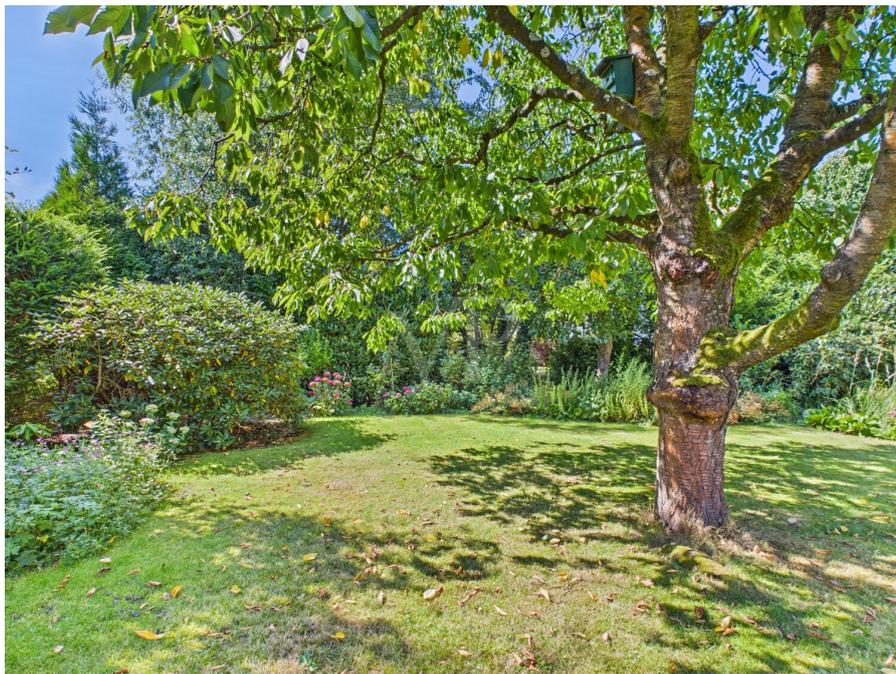
Objektnummer: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

Die Immobilie



Objektnummer: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

Die Immobilie



Objektnummer: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

Ein erster Eindruck

Angeboten wird ein 1973 auf einem ca. 965 m² großen Grundstück in massiver Bauweise fertiggestelltes Ein- bis Zweifamilienhaus. Das Gebäude verfügt über eine Wohnfläche von ca. 230 m² sowie einen Vollkeller mit ca. 120 m² Nutzfläche.

Auf dem sehr schön angelegten Grundstück befinden sich zudem eine Doppelgarage sowie ein 2023 neu angelegter Gartenteich mit mehr als 30 m² Fläche.

Die Immobilie wurde immer wieder modernisiert (u.a. 2002 neue Fenster rundum, teilweise 3-fach verglast und 2018 neue Gas-Brennwerttherme, detaillierte Aufstellung siehe "Ausstattung"), sodass man insgesamt von einem sehr guten Zustand sprechen kann.

Das Gebäude verfügt aktuell im Erdgeschoss über -4- Zimmer, einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit einem modernen Kamin, eine Küche mit einer Poggenpohl-Küche, Treppenhaus, Gäste WC sowie ein 2008 komplett erneuertes Bad mit Wanne und bodentiefer Dusche.

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer mit En-Suite Bad, ein großer, als Küche nutzbarer Raum, ein Badezimmer sowie ein Studio mit ca. 46 m² Wohnfläche und Zugang zur 7 m breiten Loggia.

Der Keller verfügt neben dem Vorflur und dem Heizungsraum über -4- weitere Räume sowie einen Saunabereich und ein WC mit Dusche. Ebenso ist vom Keller aus ein Zugang zum Garten möglich.

Insgesamt ein sehr großzügiges, gepflegtes Ein- bis Zweifamilienhaus auf einem sehr schön angelegten Grundstück. Lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

Ausstattung und Details

- 2002 neue Fenster/Türen rundum EG/OG (3-fach Verglasung mit U-Wert 0,7, 2-fach Verglasung mit U-Wert 1,1), Kellertür einbruchshemmend
- 2002 neue Flachheizkörper im gesamten Wohnbereich
- 2002 neue elektrische Rollläden mit verbesserter Dämmung
- 2003 neue Poggenpohl-Küche
- 2003 Giebel mit Schiefer verkleidet, Garagendach neu, umlaufende Schieferblende
- 2005 neue, individuell gebaute Kaminanlage, 10,5 kW
- 2005 neue Keramikfußböden Wohn-/Essbereich
- 2008 neues Badezimmer EG mit elektrischer Fußbodenheizung
- 2010 Terrasse mit Sandstein
- 2018 Viessmann Brennwert-Therme
- 2020 neues Haustür-Element mit 3-fach Verglasung
- 2023 Gartenteich neu angelegt
- 2025 neue elektrische Sektional-Garagentore
- 2025 alle EG-Innentüren und Zargen neu

Objektnummer: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

Alles zum Standort

Die Gemeinde Wedemark liegt im Norden der Region Hannover, ca. 20 km vom Zentrum der Landeshauptstadt entfernt. Geografisch bildet die Wedemark den Südrand der Lüneburger Heide. Aktuell leben ca. 29.000 Menschen in den 17 Orten der Wedemark, einer der Top-Wohnlagen an der Peripherie Hannovers.

Das Einfamilienhaus befindet sich im Ortsteil Bissendorf, dem mit ca. 5.100 Einwohnern zweitgrößten und historisch bedeutsamsten Ort der Wedemark. Bissendorf ist ein sehr beliebter Wohnort mit zahlreichen guten Restaurants, vielen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindergärten und einer Grundschule sowie einem breit gefächerten Freizeitangebot. Weiterführende Schulen (IGS, Realschule, Gymnasium) befinden sich im Nachbarort Mellendorf, ebenso wie ein Freibad und eine Eislaufhalle.

Die ideale Verkehrsanbindung rundet die perfekte Lage ab. Bissendorf verfügt über eine Bahnstation und ist im Halbstunden-Takt (20 Minuten Fahrzeit) an den Bahnknotenpunkt Hannover Hauptbahnhof angebunden. Die Anschlussstelle der BAB 352 (Eckverbindung zwischen BAB 2 und BAB 7) erreicht man innerhalb weniger Minuten, den Flughafen Hannover-Langenhagen innerhalb von ca. 15 Minuten.

Objektnummer: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 139.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Bade & Claudia Bade

Hannoversche Straße 12A, 30938 Burgwedel

Tel.: +49 5139 - 89 19 068

E-Mail: hannover.nord@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com