Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

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

Número de propiedad: 25285030

PRECIO DE COMPRA: 599.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 200 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.751 m²

Número de propiedad: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

De un vistazo

Número de propiedad	25285030
Superficie habitable	ca. 200 m²
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1986
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	599.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	20.08.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	119.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1986

Número de propiedad: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

La propiedad

Número de propiedad: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

La propiedad

Número de propiedad: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

La propiedad

Número de propiedad: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

La propiedad

Número de propiedad: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

La propiedad

Número de propiedad: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

La propiedad

Número de propiedad: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

La propiedad

Número de propiedad: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

La propiedad

Número de propiedad: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

La propiedad

Número de propiedad: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

La propiedad

Número de propiedad: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

La propiedad

Número de propiedad: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

La propiedad

Número de propiedad: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

La propiedad

Número de propiedad: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

La propiedad

Número de propiedad: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

La propiedad

Número de propiedad: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

La propiedad

Número de propiedad: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

Una primera impresión

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 m² großen parkähnlichen Grundstück in ruhiger Waldrandlage befindet. Das Haus überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 200 m² 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 Dachgseschoss des Hauses ein hohes Maß an Komfort und Flexibilität bei den Nutzungsmöglichkeiten. Grundlage für die Nutzung als separate Wohneinheit bildet das ca. 18 m² 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 m² 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.

Número de propiedad: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

Detalles de los servicios

Einfamilienhaus, Einliegerwohnung möglich
Erdgeschoss:
- Windfang
- Flur
- Gäste-WC
- Küche mit angrenzendem Vorratsraum, Zugang zur Terrasse
- Esszimmer (16 m²)
- repräsentativer Wohnbereich (ca. 42 m²)
- Herrenzimmer (17 m²)

Dachgeschoss:
- Schlafzimmer (ca. 18 m²) mit angrenzendem Ensuite-Bad
- Ankleidezimmer
- Duschbad
- Küche
- Gästezimmer mit Küchenanschlüssen
- Wohn-/ Arbeitszimmer (29 m²)

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

Número de propiedad: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

Todo sobre la ubicación

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!

Número de propiedad: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 119.60 kwh/(m²*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 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.

Número de propiedad: 25285030 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Susanne Krausz-Grimsehl

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com