

Wedemark / Bissendorf – Wedemark

# Einfamilienhaus mit Villencharakter in Bissendorf

????????? ??????????: 25352087



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

???? ??????: 570.000 EUR • ??????????: ca. 230 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 965 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

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

???????? ??????????: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

?? ??? ??????

???????? ??????????	25352087	????? ???????	570.000 EUR
????????????	ca. 230 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	7	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	4	????? ??????????????	2025
??????????	2	?????????	????????
????? ?????????????	1973	????????????	????????, WC ????????????, ????????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	????????? ??????? ??????	????????? ??????? ????????????	139.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	30.07.2035	????????????? ????????????? ????????????	E
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2018

??????? ???????: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

?? ????????



??????? ????????: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

?? ????????



??????? ????????: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

?? ????????



??????? ????????: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

?? ????????



??????? ????????: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

?? ????????



??????? ???????: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

?? ????????



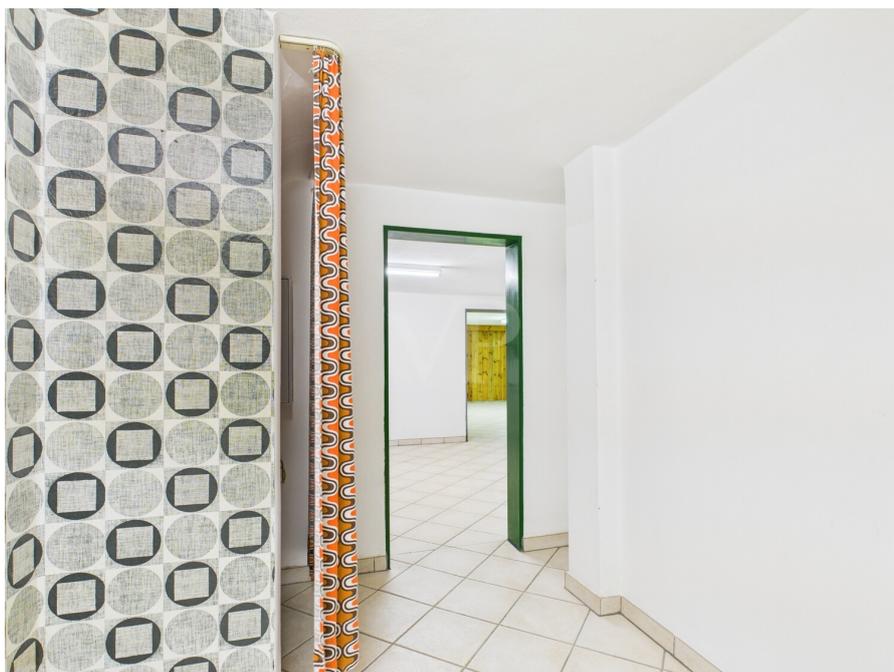
??????? ????????: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

?? ????????



???????? ??????????: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

?? ?????????



???????? ??????????: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

?? ?????????



??????? ???????: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

?? ????????



??????? ???????: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

?? ????????



??????? ????????: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

?? ????????



???????? ??????????: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

?? ?????????



??????? ????????: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

?? ????????



??????? ???????: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

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

Angeboten wird ein 1973 auf einem ca. 965 m<sup>2</sup> großen Grundstück in massiver Bauweise fertiggestelltes Ein- bis Zweifamilienhaus. Das Gebäude verfügt über eine Wohnfläche von ca. 230 m<sup>2</sup> sowie einen Vollkeller mit ca. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Auf dem sehr schön angelegten Grundstück befinden sich zudem eine Doppelgarage sowie ein 2023 neu angelegter Gartenteich mit mehr als 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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!

??????? ???????: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

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

- 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

???????? ??????????: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

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

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.

??????? ???????: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 139.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 25352087 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark

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

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

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Hannoversche Straße 12A, 30938 Burgwedel  
Tel.: +49 5139 - 89 19 068  
E-Mail: hannover.nord@von-poll.com

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

---

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