**Springe / Bennigsen – Springe**

# Wohnen - Arbeiten - Vermieten in Bennigsen!

***Objektnummer: 22285023-2***

**KAUFPREIS:** 386.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 157 m$^2$ • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 529 m$^2$

**Objektnummer: 22285023-2 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe**


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

**Objektnummer: 22285023-2 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 22285023-2 |
| Wohnfläche | ca. 157 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1969 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 386.000 EUR |
| Haustyp | Zweifamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 0 m² |

**Objektnummer: 22285023-2 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | OEL |
| Energieausweis gültig bis | 06.07.2032 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 287.60 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |

**Objektnummer: 22285023-2 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 22285023-2 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 22285023-2 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 22285023-2 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 22285023-2 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 22285023-2 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 22285023-2 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 22285023-2 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 22285023-2 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 22285023-2 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe**

# Ein erster Eindruck

Mit dieser Immobilie bietet Ihnen Von Poll Immobilien eine Vielfalt an Optionen an! Sie sind selbstständig und wünschen sich kurze Wege von Ihrem Wohnsitz zu Ihrer Arbeitsstätte? Sie suchen Gewerberäume und möchten gleichzeitig Ihre monatliche Darlehensbelastung durch Mieteinnahmen abfedern? Sie sind handwerklich begabt und haben kreative Ideen, um aus einem Ladenlokal eine Wohneinheit zu gestalten? Dann haben Sie mit diesem Immobilienangebot das passende Objekt gefunden! Für Gewerbetreibende bietet das ca. 58 m² große Ladenlokal, das derzeit als Friseursalon eingerichtet ist, die besten Voraussetzungen, um Dienstleistungen unterschiedlicher Art anzubieten bzw. als Büroraum eingerichtet zu werden. Der großzügig geschnittene Raum kann in unterschiedliche Bereiche unterteilt werden und ist über einen separaten Zugang, der zur Straße hin ausgerichtet ist, für Ihre Kundschaft zu betreten. In zwei großen Fenstern können Sie Ihre Auslagen werbewirksam präsentieren. Ein Büro sowie ein WC runden das Profil dieser Gewerbeeinheit ab. Der Flur bietet ausreichend Fläche, um hier noch eine kleine Teeküche für Personal einzurichten. Wenn Sie den Vorteil genießen möchten, schnell vom Arbeitsplatz nach Hause zu kommen, um mehr Freizeit und damit mehr Lebensqualität zu erhalten, ziehen Sie in die Wohnung im Obergeschoss des Hauses selbst ein. Sowohl die Räumlichkeiten im Erdgeschoss als auch die Wohnung im Obergeschoss sind über das vorgelagerte Treppenhaus zu erreichen. Das Obergeschoss, welches sich als Vollgeschoss präsentiert, verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer, von dem aus Sie den überdachten Balkon betreten. Eine Küche, die ausreichend Platz für einen Esstisch bietet, ein Wannenbad sowie zwei weitere Zimmer, die als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer eingerichtet werden können, stehen Ihrer Familie hier noch zur Verfügung. Sollten Sie Bedarf an weiteren Räumlichkeiten haben, ließe sich das Dachgeschoss,welches Sie ganz komfortabel über das Treppenhaus erreichen können, zu Wohnzwecken ausbauen. Ihre Kinder im Teenageralter werden diesen Rückzugsort lieben. Wenn Sie zu den Menschen gehören, die Arbeit und Freizeit voneinander trennen möchten, können Sie natürlich auch die Wohnung vermieten und somit die monatliche Belastung durch Mieteinnahmen etwas mindern. Die Immobilie ist aber auch durchaus interessant für diejenigen, die ein Haus mit vielen Räumlichkeiten suchen - egal, ob Sie ein Nest für die große Familie bauen oder ob Sie mit zwei Mehrgenerationen glücklich unter einem Dach leben wollen. In diesem Fall sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt, das Ladenlokal wieder zu Wohnraum umzugestalten und die Räumlichkeiten über die Etagen ganz nach Ihren Bedürfnissen einzurichten. Stellen Sie sich die wunderbare Wohnatmosphäre vor, wenn Sie in dem jetzigen Salon ein offen gestaltetes Wohnzentrum einrichten. Wohnbereich - Essplatz für die lange Tafel - Küche mit Kochinsel...ein Traum vom Wohnen. Da kommt die Familie gern zu geselligen

Stunden zusammen. Im Obergeschoss ist dann ausreichend Platz, um Schlaf- und Kinderzimmer einzurichten und die Küche könnte zum Wellnesbad umfunktioniert werden. Ganz gleich, wie Sie die Immobilie nutzen werden, der Garten wird Ihre Erholungsoase werden. Eine große, pflegeleicht angelegte Rasenfläche lädt zum Toben ein. Hier ist Platz für Trampolin, Pool und Klettergerüst. Aber auch das Gemüsebeet kann noch angelegt werden und für Ruhesuchende bietet die Gartenlaube ein schattiges Plätzchen. Sehr praktisch ist auch der Durchgang, der sich zwischen Haus und Garage befindet, um vom Garten auf den Garagenvorplatz zu gelangen, der übrigens noch Stellfläche für Ihre PKW's vorhält. Ein Haus mit viel Platz vom Keller bis zum Dachgeschoss und einem traumhaften Grundstück!

**Objektnummer: 22285023-2 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe**

# Ausstattung und Details

- Gewerbeeinheit mit Ladenlokal, Büro und WC im Erdgeschoss - kann zu Wohnräumen umgebaut werden
- 3- Zimmer, Küche, Bad, Balkon im Obergeschoss (Vollgeschoss)
- ausbaufähiges Dachgeschoss
- Keller mit Zugang zum Garten
- Garage
- Gartenlaube
- Fenster: Doppelt verglaste Holzfenster
- Stäbchenparkett im Wohnzimmer

**Objektnummer: 22285023-2 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe**

# Alles zum Standort

Ihr neues Zuhause befindet sich in Bennigsen, einem Ortsteil von Springe, südwestlich der Landeshauptstadt Hannover gelegen. Bennigsen liegt idyllisch am Südhang des Süllbergs, einem Ausläufer des Deisters, und verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Lebensmittelmärkte und das eine oder andere Fachgeschäft stehen Ihnen ebenso zur Verfügung wie ärztliche Versorgung und eine Apotheke. Die Betreuung und schulische Ausbildung Ihrer Kleinkinder ist durch einen Kindergarten und die Grundschule gesichert. In Ihrer Freizeit können Sie sich in einem der Restaurants verwöhnen lassen. Sportlich können Sie sich im Freibad oder in einem der zahlreichen Vereine betätigen, die ein umfangreiches aktives und gesellschaftliches Leben ermöglichen. Oder Sie gehen einfach hinaus in die Natur. Das umliegende Calenberger Land und der Deister laden zu ausgeprägten Wanderungen und Radtouren ein. Hier ist Erholung garantiert! Für diejenigen, die doch einmal Großstadtluft schnuppern möchten, genießt Bennigsen eine gute Ausgangslage, um über die Nahe gelegenen Bundesstraßen B 217 und B 3 die Landeshauptstadt Hannover schnell zu erreichen. Durch den zentral im Ort gelegenen S-Bahnhof können Sie Ihr Auto auch einfach stehen lassen und sind auch überregional gut angebunden. Genießen Sie eine entspannte Anreise in die Innenstadt von Hannover und weiter bis zum Flughafen Langenhagen. In Bennigsen leben Sie komfortabel, mit allen Dingen, die den Alltag lebenswert machen. Sie genießen kurze Weg und wohnen ländlich und idyllisch in einer kleinen Gemeinde, die Ihren Kindern ein wohl behütetes Aufwachsen ermöglicht. Finden Sie hier Ihren Zufluchtsort, als Kontrast zu dem hektischen Arbeitsalltag in der Großstadt.

**Objektnummer: 22285023-2 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 287.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist H.
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: 22285023-2 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17  Hannover Region Süd – Laatzen
E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com