

Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

## Nur wenige Schritte in den Deister: Gemütliches Reihenhaus in der Wennigser Mark zu verkaufen!

Objektnummer: 25285044



KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 135 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

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

Objektnummer: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25285044
Wohnfläche	ca. 100 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	250.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	KWK_Fossil	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	05.08.2031	Endenergiebedarf	122.10 kWh/m²a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1974



Objektnummer: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

## Die Immobilie





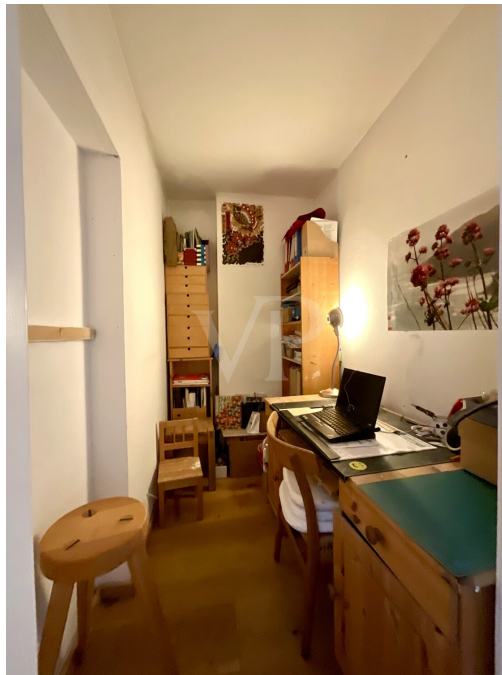
Objektnummer: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

## Die Immobilie



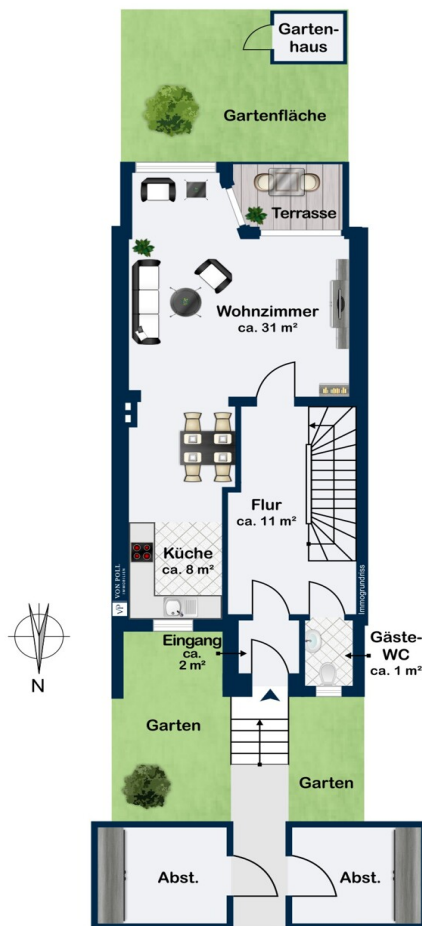
Objektnummer: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

## Die Immobilie

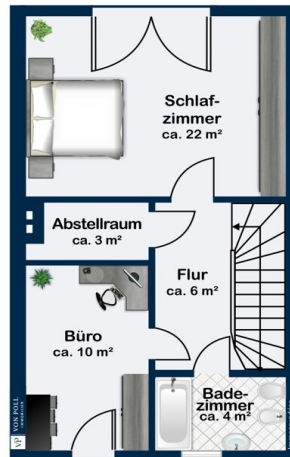


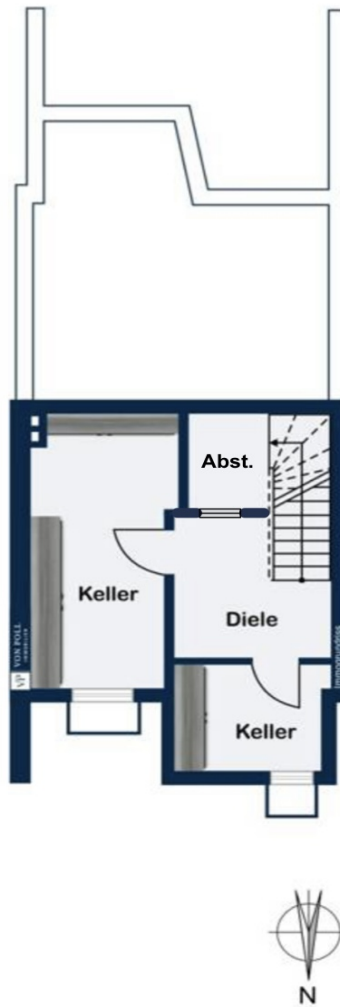
Objektnummer: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

## 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: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen**

## Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein gepflegtes Reihennittelhaus in unmittelbarer Nähe zum Deister an. Das im Jahr 1974 erbaute Haus erwartet Sie mit einer Wohnfläche von etwa 100 m<sup>2</sup> mit einem ca. 135 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen, die sich jeweils als Vollgeschoss präsentieren, und die durch ein Kellergeschoss ergänzt werden.

Mit 3 Zimmern, davon 2 Schlafzimmern, 1 Küche, 1 Abstellraum, 1 Badezimmer, ergänzt durch 1 Gäste-WC, bietet das Haus einem Paar oder einer kleinen Familie ein umfangreiches Platzangebot und viel Privatsphäre.

Das Herz des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich, der Ihnen mit ca. 31 m<sup>2</sup> viel Platz bietet, um einen Essbereich sowie eine Couchecke einzurichten - der perfekte Rahmen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Zur Geselligkeit trägt auch die zum Wohnbereich hin offen gestaltete Küche bei - gemeinschaftliches Kochen und Beisammensein stehen hier im Fokus eines zeitgemäßen Wohnambientes. Unterstützt wird das helle und luftige Raumklima durch die breite Fensterfront sowie die Doppelflügeltür, die den Wohnbereich mit viel Licht fluten und den Blick ins Grüne freigeben. Im Winter trägt ein Kamin, der zentral zwischen Küche und Wohnzimmer platziert ist, zu behaglichen Stunden bei und unterstreicht die gemütliche Wohnatmosphäre.

Im Sommer können Sie Ihre freie Zeit auf der Terrasse genießen, die Sie vom Wohnzimmer aus betreten können. Eine Terrassenüberdachung gewährleistet, dass Sie nicht nur bei Sonnenstunden Ihre Freizeit auf der Terrasse verbringen können und verspricht gleichzeitig heimelige Abende im Freien.

Im Obergeschoss, das sich als Vollgeschoss präsentiert, stehen Ihnen zwei Zimmer sowie ein kleiner Abstellraum zur Verfügung. Richten Sie die Räume je nach Ihren familiären Bedürfnissen als Schlaf- oder Kinderzimmer, als Büro oder als Gästezimmer ein. Der zusätzliche, fensterlose Abstellraum könnte ebenfalls als Ankleidezimmer genutzt werden. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einem Bidet ausgestattet und rundet das Profil auf dieser Wohnebene ab.

Im Keller steht Ihnen neben einem Hauswirtschaftsraum und einem Vorratsraum ein weiterer Raum zur Verfügung, der mit einem Heizkörper ausgestattet ist und sich somit auf unterschiedlichste Weise nutzen lässt.

Ein Gartenhaus und zwei Schuppen unmittelbar vor dem Haus sorgen für zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder Hobbyausstattung und bieten gleichermaßen ausreichend Platz für die Lagerung von Brennholzes.

Ihr PKW findet in der Garage, die sich vor dem Hauseingang befindet, seinen



geschützten Platz.

Mit diesem Immobilienangebot sprechen wir insbesondere Menschen an, die die Natur lieben und sich gern im Freien bewegen. Egal ob Sie bei einer ausgedehnten Wanderung, einer Spazierung mit Kind oder Hund oder bei einer sportlichen Mountainbikerunde den Deister erleben wollen oder einfach nur die Ruhe genießen möchten - von Ihrem neuen Zuhause aus können Sie all das auf kurzem Weg erfahren. Insgesamt erwartet Sie eine einladende, gepflegte Immobilie in Deisternähe, die Ihnen als Paar oder als kleine Familie mit einem umfangreichen Platzangebot zur Verfügung steht. Die Räumlichkeiten begeistern durch eine gemütliche Wohnatmosphäre sowie durch die vielfältigen Möglichkeiten, sich in Ruhe zurückziehen zu können.

Dieses Haus wartet auf Sie - gestalten Sie es sich zu einem entspannten Treffpunkt für Familie und Freunde und freuen sich auf vielfältige Freizeitaktivitäten im Deister!

Objektnummer: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

## Ausstattung und Details

Reihenmittelhaus

Erdgeschoss

- Windfang
- Gäste-WC
- Flur
- Küche
- Wohn-/Esszimmer

Obergeschoss

- 2 Schlafzimmer
- Flur
- Badezimmer mit Wanne und Bidet (2022)
- Abstellraum / Büro

Keller

- Waschkeller / HWR
- Abstellraum
- Gästeraum (mit Heizkörper)

Außenbereich

- Terrasse
- Terrassenüberdachung (2016)

Ausstattung:

- Heizung: Zentrale Öl-Heizungsanlage (2003)
- Fenster: zweifach verglaste Kunststofffenster (1999), Wohnzimmer (2018)
- elektrische Außenrollläden im Wohn-/ Schlafzimmer (2008)
- Kaminofen. (2019)
- Fußböden: Fliesen, Parkett (2022)
- Haustür: Aluminium (2018)
- Internet: Glasfaser
- Gartenhaus
- 2 Schuppen vor dem Haus
- Garage

**Objektnummer: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen**

## Alles zum Standort

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Wennigser Mark, einem beliebten Ortsteil von Wennigsen, am Fuße des Deisters gelegen - nur wenige Schritte trennen Sie vom Waldrand!

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 zwei (Wald-)Kindergärten 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 oder zu dem Wassertretbecken vom Kneippverein?

Neben diesen vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Natur bieten die in Barsinghausen und Wennigsen 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!

**Objektnummer: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.8.2031.

Endenergiebedarf beträgt 122.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

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.

Objektnummer: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Susanne Krausz-Grimsehl

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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