

Wennigsen

# Großzügiges Dreiparteienhaus mit Entwicklungspotenzial auf weitläufigem Grundstück in Wennigsen!

Objektnummer: 26285008



**KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 189 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.128 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26285008 - 30974 Wennigsen**

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

Objektnummer: 26285008 - 30974 Wennigsen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26285008	Kaufpreis	450.000 EUR
Wohnfläche	ca. 189 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	6		
Badezimmer	3		
Baujahr	1900		

Objektnummer: 26285008 - 30974 Wennigsen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	312.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.05.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

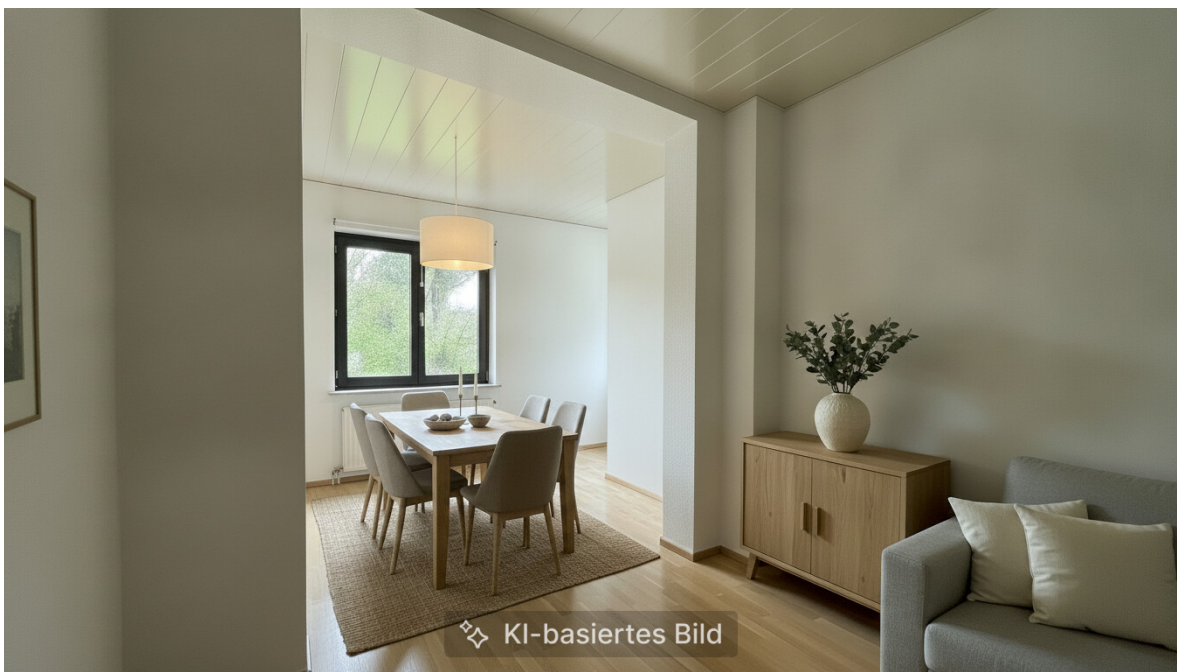
Objektnummer: 26285008 - 30974 Wennigsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285008 - 30974 Wennigsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285008 - 30974 Wennigsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285008 - 30974 Wennigsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285008 - 30974 Wennigsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285008 - 30974 Wennigsen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26285008 - 30974 Wennigsen**

## Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine geräumige Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und großem Entwicklungspotenzial auf einem weitläufigen Grundstück mit ca. 1.128 m<sup>2</sup> vor.

Ob als Mehrgenerationenlösung, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als renditestarke Kapitalanlage: Dieses Haus passt sich an sich verändernde Lebenssituationen an! Grundlage hierfür bilden drei separate Wohneinheiten mit jeweils 2 bis 4 Zimmern, Küche und Badezimmer.

So haben Sie beispielsweise die Möglichkeit, als kleine Familie selbst in eine der Wohnungen einzuziehen und gleichzeitig von den Mieteinnahmen der derzeit vermieteten Einheiten zu profitieren. Mit zunehmendem Platzbedarf lässt sich die Immobilie zudem hervorragend zu einem großzügigen Einfamilienhaus umgestalten. Das ca. 114 m<sup>2</sup> umfassende Erdgeschoss kann dabei zu einem offenen, einladenden Wohnbereich zusammengeführt werden – ideal für eine moderne Wohnküche mit großzügigem Wohn- und Essbereich. In Kombination mit den beiden im Erdgeschoss gelegenen Bädern könnte hier ergänzend ein Büro oder Gästezimmer eingerichtet werden.

Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss können Sie - je nach Ihren familiären Bedürfnissen - als Schlaf- oder Kinderzimmer, als Büro oder als Ankleideraum einrichten.

Auch als Mehrgenerationenhaus bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen: Während die ältere Generation komfortabel und möglichst barrierearm im Erdgeschoss wohnen kann, steht das Dachgeschoss der jüngeren Familie als großzügiger Rückzugsort zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der weitläufige Garten, der vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung eröffnet. Ob Trampolin, Pool oder Klettergerüst – hier finden Kinder ausreichend Platz zum Spielen. Auch Gartenliebhaber kommen auf ihre Kosten: Flächen für Gemüsebeete und Obstbäume laden zur Selbstversorgung ein.

Darüber hinaus könnte im Rahmen einer zukünftigen Entwicklung die Option einer Hinterlandbebauung geprüft werden, was zusätzliches Potenzial für Erweiterung oder weitere Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre praktische Raumaufteilung sowie die zahlreichen Nutzungs- und Umgestaltungsmöglichkeiten. Sie eignet sich damit ideal für große Familien mit hohem Platzbedarf ebenso wie für Kapitalanleger, die eine Immobilie mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial suchen – eingebettet in ruhiger Lage von Wennigsen.

**Objektnummer: 26285008 - 30974 Wennigsen**

## **Ausstattung und Details**

**Mehrfamilienhaus (3 Parteien)**

**Erdgeschoss links (64 m<sup>2</sup>)**

- Flur
- Küche
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zum Garten

**Erdgeschoss rechts (50 m<sup>2</sup>)**

- Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- Schlafzimmer
- Wohn-/ Esszimmer

**Dachgeschoss (75 m<sup>2</sup>)**

- Flur
- Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- Wohn-/ Esszimmer

**Ausstattung:**

- Fußböden: Kaminat, Fliesen, PVC
- Heizung: Gas-Zentralheizung (ca. 1994, 2018, 2019)
- Fenster: isolierverglaste Holzfenster (ca. 1995)
- manuelle Außenrollläden im EG zur Straße hin
- Internet/Fernsehen: SAT-Anlage
- Elektrik EG und DG (ca. 1995)
- Heizkörper (ca. 1995)
- Innentüren (ca. 1995)
- Fassadendämmung an einer Seite (ca. 2005)

**Außenbereich:**

- Gartenhaus

Bitte beachten Sie, dass aus Rücksicht auf die Privatsphäre der aktuellen Mieter nur eine begrenzte Anzahl an Innenaufnahmen, bei denen die Möbel entfernt wurden, veröffentlicht sind. Für weiterführende Informationen sowie eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Die drei Wohnungen sind derzeit alle vermietet. Die Gesamtmieteinnahmen belaufen sich

auf 1200,00 € kalt.

**Objektnummer: 26285008 - 30974 Wennigsen**

## **Alles zum Standort**

Ihr neues Zuhause befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet in Wennigsen.

Wennigsen (Deister) mit ca. 5.900 Einwohnern liegt etwa 15 km südwestlich von Hannover. Die Gemeinde Wennigsen befindet sich im Calenberger Land, am Höhenzug des Deisters, der zu ausgeprägten Wanderungen oder Radtouren einlädt. Wie wäre es mit einem Ausflug zu den Wasserrädern im Deister?

Neben diesen vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Natur bieten ortansässige Sportvereine und ein Fitnessstudio 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, eine Waldorfschule, eine Grundschule und KGS gewährleistet.

Fachärzte, Apotheken, Banken sowie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, runden das Profil ab. Wennigsen bietet ein vielfältiges Restaurantangebot und zahlreiche Möglichkeiten Familienfeiern auszurichten.

Fußläufig sind Supermärkte und der Bahnhof in wenigen Minuten zu erreichen. Eine Tankstelle ist nur wenige Minuten entfernt. Das Robert-Koch-Krankenhaus in Gehrden ist mit dem Auto in 10 Minuten erreichbar.

Für Pendler ist der Bahnhof Wennigsen in unter 15 Minuten zu Fuß erreichbar: die S1, S2 und S21 Richtung Hannover/Nienburg und Richtung Barsinghausen/Haste fahren dreimal in der Stunde. Der Haltepunkt in Weetzen ist nur 5 Kilometer entfernt und bietet weitere Streckenverbindungen (Bahnstrecke Hannover–Altenbeken mit Anschluss nach Springe, Hameln, Bad Pyrmont und Paderborn) beziehungsweise Hannover Flughafen. Mehrere Buslinien verbinden die umliegenden Orte. Die Verkehrsanbindung ist mit dem PKW über die B 217 nach Hannover (ca. 25 Minuten) 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: 26285008 - 30974 Wennigsen**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26285008 - 30974 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)**