Wedemark / Bissendorf – Wedemark

# Gepflegtes Reihenendhaus mit großem Garten, Garage und Carport

***Objektnummer: 25352085***

**KAUFPREIS:** 399.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 118 m² • **ZIMMER:** 3 • **GRUNDSTÜCK:** 536 m²

**Objektnummer: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**


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

**Objektnummer: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25352085 |
| Wohnfläche | ca. 118 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1984 |
| Stellplatz | 1 x Carport, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 399.000 EUR |
| Haustyp | Reihenendhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche |

**Objektnummer: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 168.84 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 07.07.2035 | Energie-Effizienzklasse | F |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2024 |

**Objektnummer: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

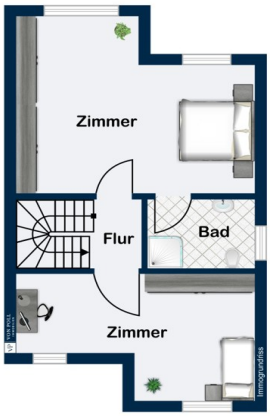
# Die Immobilie

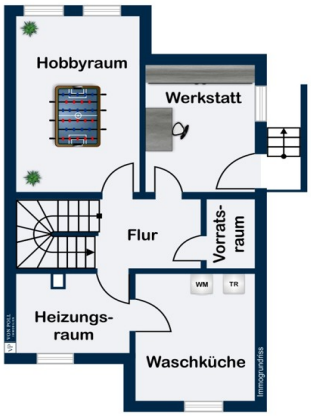
**Objektnummer: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# Grundrisse


Zimmer
Flur
Bad
Zimmer




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: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenendhaus aus dem Baujahr 1984, das mit einer Wohnfläche von ca. 118 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 536 m² überzeugt. Das Haus befindet sich in Bissendorf in einem ruhigen Wohnumfeld.

Im Erdgeschoss befinden sich neben der Küche und dem Gäste WC mit Dusche der großzügige und helle Wohnbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse. Der liebevoll angelegte Garten bietet ausreichend Platz zur Entspannung und für Gartenaktivitäten.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei geräumige Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer bietet mit einem Bad En Suite viel Komfort und Privatsphäre.

Im Vollkeller befinden sich neben dem Heizungsraum, dem Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und einem Vorratsraum zwei weitere Räume, die sich für Hobby und Werkstatt nutzen lassen. Zudem gibt es einen direkten Zugang zum Garten.

Die Immobilie ist mit einer Gas-Zentralheizung ausgestattet, die im Jahr 2024 erneuert wurde. Außenjalousien bieten zusätzliche Sicherheit und Komfort. Des Weiteren gehören zum Haus eine Garage und ein Carport.

Rundherum eine sehr gepflegte Immobilie auf einem großzügigem Grundstück. Lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

**Objektnummer: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# Ausstattung und Details

- Einbauküche
- zwei Bäder
- Fußbodenheizung im EG (Wohn-/Essbereich und Flur)
- Außenjalousien
- überdachte Terrasse
- Vollkeller
- Gas Heizung erneuert 2024
- Garage
- Carport

**Objektnummer: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# Alles zum Standort

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 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.

**Objektnummer: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 168.84 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Bade & Claudia Bade

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com