

Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

# Renovated semi-detached house with 2 full floors and an attic suitable for conversion, near the Deister hills, for sale!

*Property ID: 25285038*



PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 469 m<sup>2</sup>

Property ID: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

## At a glance

Property ID	25285038	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 110 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	1969		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	221.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.09.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1969

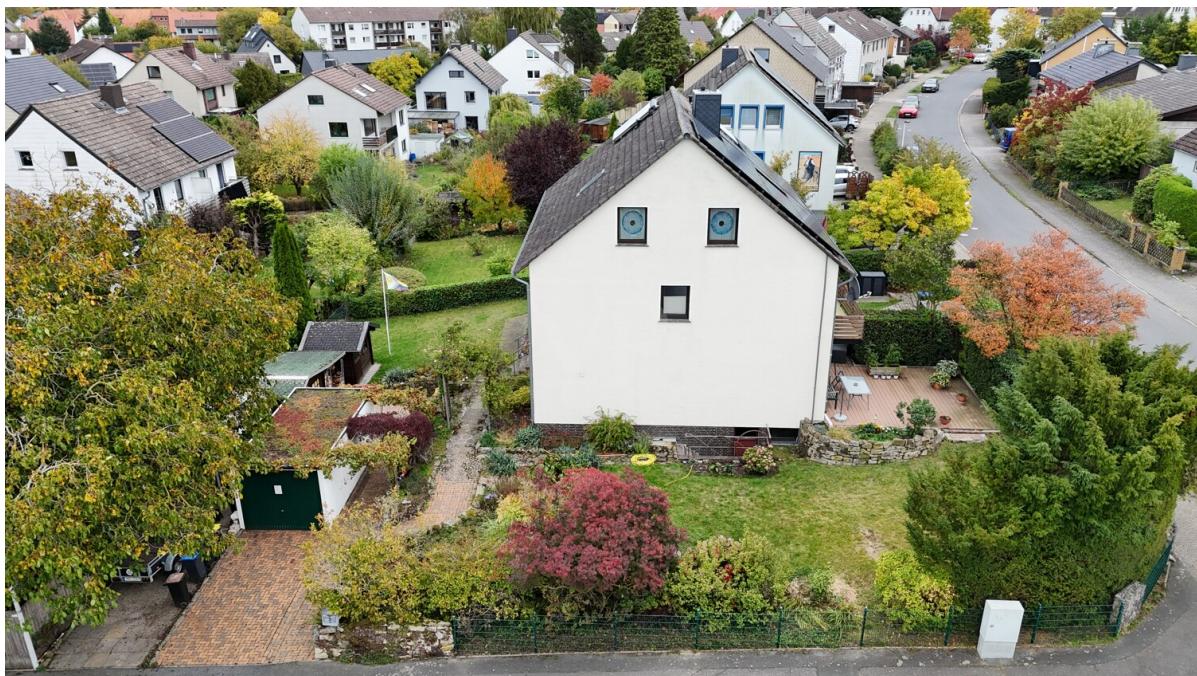
Property ID: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

## The property



Property ID: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

## The property



Property ID: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

## The property



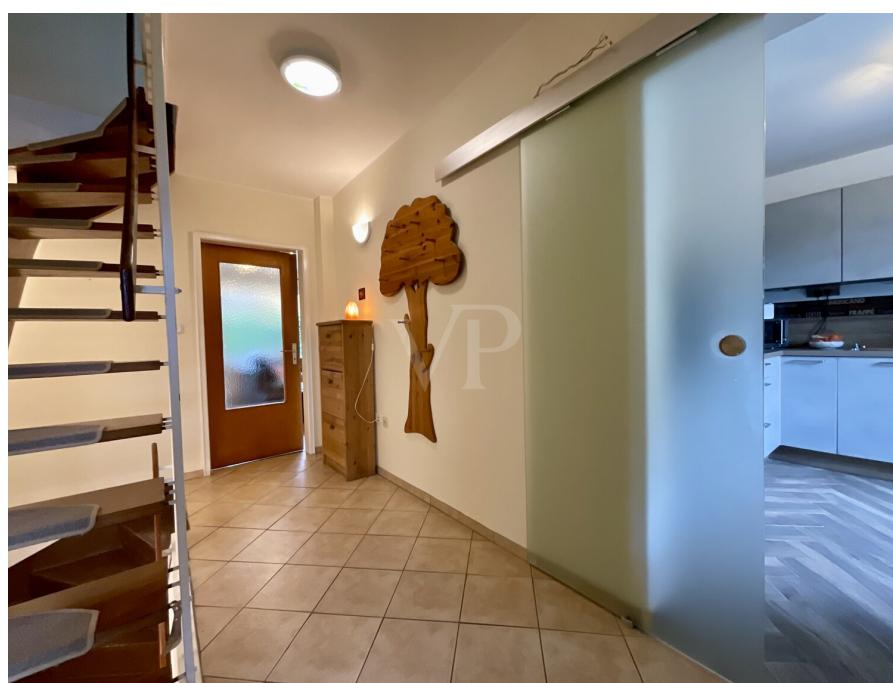
Property ID: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

## The property



Property ID: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

## The property



Property ID: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

## The property



Property ID: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

## The property



Property ID: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

## The property



Property ID: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

## The property



Property ID: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

## The property



Property ID: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

## The property



Property ID: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

## The property



Property ID: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

## The property



Property ID: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

## The property



Property ID: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

## The property



Property ID: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

## A first impression

In close proximity to the Deister hills, Von Poll Immobilien Hannover Region Süd presents this well-maintained semi-detached house with approximately 110 m<sup>2</sup> of living space and an additional 30 m<sup>2</sup> of potential living space in the attic. The approximately 469 m<sup>2</sup> plot offers ample room for leisure activities, gardening, and individual design preferences. The quiet and family-friendly location, in addition to its proximity to the Deister hills, is characterized by excellent access to shops, schools, and public transport. The house extends over two full floors, a complete basement, and an attic suitable for conversion, offering remarkable flexibility for additional living or working space. Here you will find a property that can grow with your needs. The ground floor is the heart of family life. Thanks to the wide windows, the spacious living room boasts a bright and airy atmosphere and is visually divided into two living areas. The family gathers around the long dining table for leisurely meals, while the comfortable sofa corner provides cozy relaxation. In winter, a modern wood-burning stove ensures a warm and inviting ambiance. In summer, you can extend your living space onto the spacious terrace, which is equipped with [details omitted]. A partial roof and an awning provide the desired shade. A second terrace is located in front of the garden shed at the front of the house. If you prefer not to eat in the living area, a small dining area is available in the adjoining kitchen. The kitchen features modern built-in units and is accessed from the hallway through a stylish glass sliding door. A guest WC, renovated in a Mediterranean style, offers additional comfort for you and your visitors. The upper floor, which is a full story, comprises three well-proportioned rooms with flexible uses, such as bedrooms, children's rooms, or offices. The two smaller rooms have access to a balcony that spans the entire width of the house. From here, you can enjoy a beautiful view all the way to the Deister hills! A bathroom with natural light completes the living comfort on this level. The attractively renovated bathroom features a nearly level-entry shower with a high-quality glass partition. The attic, accessible via a comfortable staircase, offers potential for conversion, providing further opportunities for individual living ideas or storage space – a clear advantage for anyone desiring more room. The basement includes a utility room, a practical laundry room, a spacious boiler room, and a storage room with direct access to the garden. The house's features far exceed the standard (please see "Features/Description" for further details). A covered terrace and a garden shed with an additional terrace ensure ample recreational value in the garden. A private garage and plenty of parking spaces provide convenient parking. Whether as a family home or a house that grows with your needs – this modern, renovated semi-detached house awaits you in the immediate vicinity of the Deister hills, offering a special feel-good atmosphere. Welcome to your new home with a garden, balcony, and sun terraces!

Property ID: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

## Details of amenities

DHH mit 2 Vollgeschossen, Keller und ausbaufähigem Dachgeschoss

Erdgeschoss:

- Wohnbereich, ca. 28 m<sup>2</sup>
- Küche mit Einbauelementen und Essplatz, ca. 9 m, Glasschiebetür
- Gäste- WC

Obergeschoss:

- 3 Zimmer, ca. :17 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup>, 9 m<sup>2</sup>
- Tageslichtbad mit Dusche, Glasschiebetür

Dachgeschoss:

- ausbaufähig, ca. 30 m<sup>2</sup>

Keller:

- Technikraum
- Waschkeller
- Abstellraum mit Ausgangstür zum Garten
- Heizungsraum

Ausstattung

- Fenster: doppelt verglaste Kunststofffenster
- Außenrollläden, im Wohnzimmer elektrisch
- Fußböden: Stäbchenparkett, Kork, Fliesen, Laminat
- Innentüren: leicht Holztüren, 2 neue Glasschiebetüren
- Heizung: Gasheizung
- Fußbodenheizung: Schlafzimmer, Küche, Badezimmer
- Kaminofen
- Photovoltaikanlage
- Glasfaser
- Satelitenanlage

Außenanlagen:

- Balkon
- Terrasse
- Gartenhaus mit Terrasse
- Garage

Renovierungen / Sanierungen:

- Küche: 2018
- Badezimmer: 2016
- Gäste-WC: 2012
- Dachdämmung 2018/2013 (?)

- Innendämmung mit Calcium-Silikat- Platten: Kinderzimmer 2018, Schlafzimmer 2023
- Fassadenanstrich 2014
- Drenage 2006
- Fenster 2005 / 2006 / 2011
- Heizung: 1992 (oder laut Angabe 2013 ?)
- Heizkörper 2010
- Fußbodenheizung: Badezimmer 2016, Küche 2018, Schlafzimmer 2023
- Photovoltaik 2012
- Kaminofen 2006
- Elektrik (3-adrig) 2005
- 2 Glasschiebetüren (?)
- Terrasse 2007
- Pflasterung der Einfahrt 2008
- Stabgitterzaun 2014

**Property ID: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen**

## All about the location

Ihr neues Zuhause befindet sich im Wenniger Ortsteil Bredenbeck, südwestlich der Landeshauptstadt Hannover gelegen. Die Gemeinde Wennigsen mit seinen circa 14.000 Einwohnern verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und profitiert von ihrer Nähe zur Landeshauptstadt. In Bredenbeck wohnen Sie und Ihre Familie ruhig und doch gut angebunden, auch überregional.

Mit den S-Bahnhöfen in Wennigsen, Lemmie oder Holtensen/Linderte, über die Sie binnen 25 Minuten Fahrtzeit zum Beispiel in das Zentrum Hannovers gelangen, die direkt angrenzende Bundesstraße B217 sowie über weitere Verkehrswege in alle Himmelsrichtungen haben Sie beste Anbindungen und kurze Wege.

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend, nur wenige Schritte trennen Sie vom Naturschutzgebiet Deister.

Im Ort befindet sich ein Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen finden Sie im benachbarten Wennigsen. Eine Waldorfschule steht Ihnen in Sorsum zur Verfügung.

Darüber hinaus haben sich auch Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs im Ort angesiedelt, wie zum Beispiel ein Supermarkt, eine Bankfiliale, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants.

In Ihrer Freizeit können Sie sich hervorragend in einem der vielen Vereine in und um Bredenbeck oder Wennigsen einbringen oder die Nähe zum Deister für Wanderungen an sonnigen Tagen auskosten. Ein Highlight für Ihre Kinder ist sicherlich auch der Wasserpark Wennigsen mit seinem Naturbadesee.

In Bredenbeck leben Sie aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt Hannover mit guter Infrastruktur, wohnen aber dennoch auch ländlich und idyllisch in einer kleinen Gemeinde, die Ihren Kindern ein wohl behütetes Aufwachsen ermöglicht und die seinen Einwohnern einiges zu bieten hat.

Finden Sie hier Ihren Zufluchtsort, als Kontrast zu dem hektischen Arbeitsalltag in der Großstadt.

**Property ID: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 221.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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