Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Renovierte DHH mit 2 Vollgeschossen und ausbaufähigem Dachgeschoss in Deisternähe zu verkaufen!

Property ID: 25285038

PURCHASE PRICE: 325.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 110 m^2 • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 469 m^2

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
Living Space	ca. 110 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1969
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	325.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

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

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	02.09.1935
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	221.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
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 unmittelbarer Nähe zum Deister präsentiert Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd diese gepflegte Doppelhaushälfte mit rund 110 m² Wohnfläche und einer Ausbaureserve von ca. 30 m² im Dachgeschoss.
Das ca. 469 m² umfassende Grundstück bietet ausreichend Raum für Freizeitaktivitäten, Gartenfreunde und individuelle Gestaltungswünsche. Die ruhige und familienfreundliche Lage zeichnet sich neben der Deisternähe durch eine sehr gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichem Nahverkehr aus.
Das Haus erstreckt sich über zwei Vollgeschosse, einen vollständig unterkellerten Bereich sowie ein ausbaufähiges Dachgeschoss, was eine bemerkenswerte Flexibilität für zusätzliche Wohn- oder Arbeitsräume eröffnet. Sie finden hier eine Immobilie, die mit den eigenen Bedürfnissen mitwächst.
Im Erdgeschoss findet das Familienleben statt. Das geräumige Wohnzimmer präsentiert sich dank der breiten Fensterfront mit einer hellen Wohnatmosphäre und ist optisch in 2 Wohnzonen geteilt. An der langen Tafel kommt die Familie zu ausgedehnten Mahlzeiten zusammen und in der gemütlichen Couchecke genießen Sie gemütliche Stunden. Im Winter sorgt ein zeitgemäßer Kaminofen für wohnliche Behaglichkeit und angenehme Wärme. Im Sommer verlagern Sie den Wohnbereich auf die großzügige mit .....ausgestatteten Terrasse. Eine Teilüberdachung sowie eine Markise sorgen hier für eine gewünschte Beschattung. Eine zweite Terrasse befindet sich vor dem Gartenhaus auf der Hausvorderseite.
Wenn Sie die Mahlzeiten nicht im Wohnbereich einnehmen möchten, steht Ihnen in der, an den Wohnbereich angrenzenden Küche ebenfalls einen kleinen Essplatz zur Verfügung. Die Küche ist mit modernen Einbauelementen versehen und wird durch eine stilvolle Glasschiebetür vom Flur aus betreten.
Ein im mediterran Stil renoviertes Gäste-WC bietet zusätzlichen Komfort für Sie und Ihre Besucher.
Im Obergeschoss, das sich als Vollgeschoss präsentiert, befinden sich drei gut geschnittene Zimmer mit flexibler Nutzung z. B. als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Von den beiden kleineren Zimmern aus haben Sie Zugang zu einem Balkon, der sich über die gesamte Hausbreite erstreckt. Genießen Sie von hier einen wunderschönen Blick bis hin zum Deister! Ein Tageslichtbad rundet den Wohnkomfort auf dieser Wohnebene ab. Das ansprechend renovierte Bad überzeugt mit einer fast bodengleichen Dusche, die mit einer hochwertigen Glasabtrennung versehen ist.
Das Dachgeschoss, das über eine komfortable Treppe erreichbar ist, ist ausbaufähig und eröffnet so weiteres Potenzial für individuelle Wohnideen oder Stauraum – ein klarer Pluspunkt für alle, die den Wunsch nach mehr Raum hegen.

Im Keller befinden sich ein Technikraum, ein praktischer Waschkeller, ein großzügiger Heizungsraum und ein Abstellraum mit direktem Zugang zum Garten.
Die Ausstattung des Hauses geht deutlich über den Standard hinaus (nähere Details lesen Sie bitte unter Ausstattung / Beschreibung).
Für einen hohen Freizeitwert im Garten sorgen eine überdachte Terrasse sowie ein Gartenhaus mit zusätzlicher Terrasse. Die eigene Garage und ausreichend Stellplatzmöglichkeiten bieten bequemen Parkraum.
Ob als Lebensmittelpunkt für die Familie oder als Haus, das mit den Bedürfnissen wächst – hier erwartet Sie eine moderne, renovierte Doppelhaushälfte in unmittelbarer Deisternähe mit besonderem Wohlfühlcharakter. Willkommen im neuen Zuhause mit Garten, Balkon & Sonnenterrassen!

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

Details of amenities

DHH mit 2 Vollgeschossen, Keller und ausbaufähigem Dachgeschoss
Erdgeschoss:
- Wohnbereich, ca. 28 m²
- Küche mit Einbauelementen und Essplatz, ca. 9 m, Glasschiebetür
- Gäste- WC

Obergeschoss:
- 3 Zimmer, ca. :17 m², 12 m², 9 m²
-Tageslichtbad mit Dusche, Glasschiebetür

Dachgeschoss:
- ausbaufähig, ca. 30 m²

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 Calzium-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 Wennigser 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 Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.9.1935.
Endenergiebedarf beträgt 221.20 kwh/(m²*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 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.

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com