

Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen

## Just a few steps into the Deister hills: Cozy terraced house for sale in Wennigser Mark!

*Property ID: 25285044*



**PURCHASE PRICE: 250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 135 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen**

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

**Property ID: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25285044</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>250.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 100 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Mid-terrace house</b>
<b>Rooms</b>	<b>3</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>2</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>1</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Fireplace</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1974</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Garage</b>		

Property ID: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen

## Energy Data

Energy Source	<b>Fossil CHP</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>05.08.2031</b>	Final Energy Demand	<b>122.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Power Source	<b>Oil</b>	Energy efficiency class	<b>D</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1974</b>

Property ID: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen

## The property



Property ID: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen

## The property



Property ID: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen

## The property



Property ID: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen

## The property



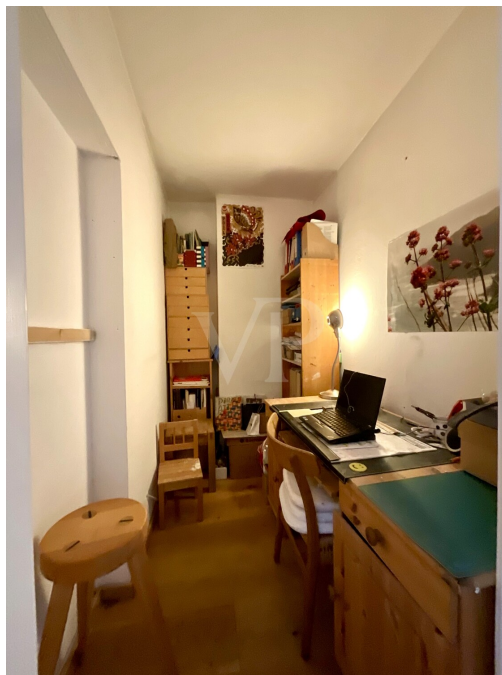
Property ID: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen

## The property



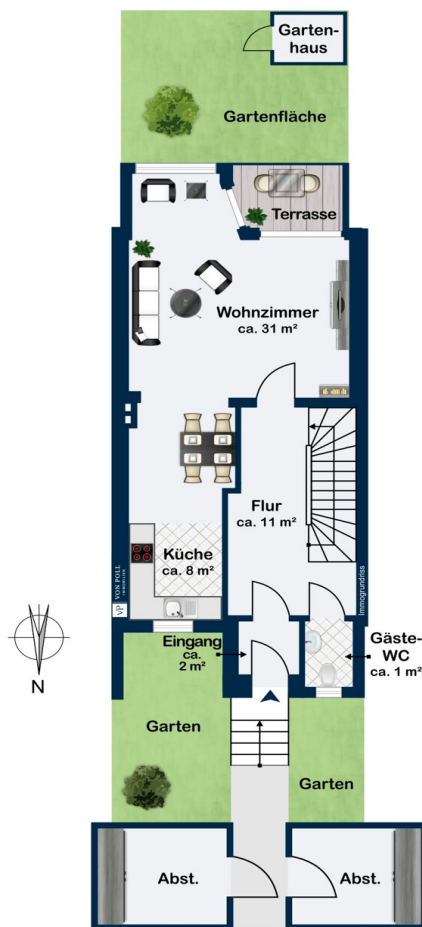
Property ID: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen

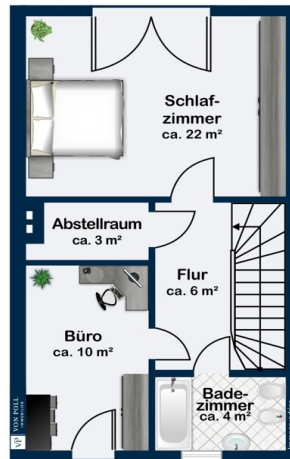
## The property

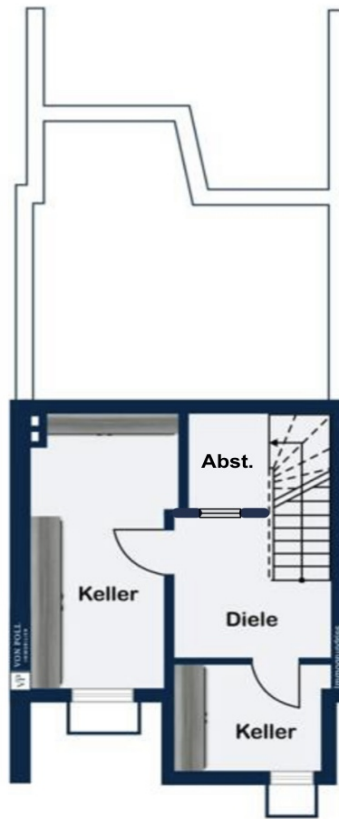


Property ID: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen**

## **A first impression**

Von Poll Immobilien Hannover Region Süd presents this well-maintained terraced house in close proximity to the Deister hills. Built in 1974, the house offers approximately 100 m<sup>2</sup> of living space on a plot of approximately 135 m<sup>2</sup>. The property spans two full floors, complemented by a basement. With three rooms (two bedrooms), a kitchen, a storage room, a bathroom, and a guest WC, the house offers ample space and privacy for a couple or small family. The heart of the home is the spacious living area, which, at approximately 31 m<sup>2</sup>, provides plenty of room for a dining area and a comfortable seating area – the perfect setting for entertaining family and friends. The open-plan kitchen, which flows seamlessly into the living area, further encourages socializing, fostering a contemporary living environment where cooking and spending time together are central to the home's atmosphere. The bright and airy atmosphere is enhanced by the wide windows and double doors, which flood the living area with light and offer views of the surrounding greenery. In winter, a fireplace, centrally located between the kitchen and living room, contributes to cozy evenings and underscores the inviting ambiance. In summer, you can enjoy your leisure time on the terrace, which is accessible from the living room. A covered terrace ensures that you can spend your free time outdoors even when the sun isn't shining and promises pleasant evenings outside. The upper floor, a full story, offers two rooms and a small storage room. Furnish these rooms according to your family's needs as bedrooms, children's rooms, an office, or a guest room. The additional, windowless storage room could also be used as a dressing room. The bathroom, equipped with a bathtub and bidet, completes the amenities on this level. In the basement, in addition to a utility room and a storage room, you'll find another room equipped with a radiator, making it suitable for a variety of uses. A garden shed and two outbuildings directly in front of the house provide extra storage space for garden tools, bicycles, or hobby equipment, and also offer ample room for storing firewood. Your car will find its sheltered spot in the garage located in front of the house entrance. This property is particularly appealing to those who love nature and enjoy spending time outdoors. Whether you want to experience the Deister hills on a long hike, a walk with your child or dog, a sporty mountain bike ride, or simply enjoy the peace and quiet – all of this is easily accessible from your new home. Overall, you can expect an inviting, well-maintained property near the Deister hills, offering plenty of space for a couple or a small family. The rooms impress with their cozy atmosphere and numerous opportunities to retreat and relax. This house is waiting for you - make it a relaxing meeting place for family and friends and look forward to a variety of leisure activities in the Deister!

**Property ID: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen**

## **Details of amenities**

### **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

**Property ID: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen**

## All about the location

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!**

**Property ID: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen**

## Other information

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 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: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - 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)**