

Uetze / Hänigsen – Uetze

## Einziehen und Wohlfühlen - gepflegte Doppelhaushälfte in Hänigsen

*Property ID: 2535208801*



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

PURCHASE PRICE: 335.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 329 m<sup>2</sup>

Property ID: 2535208801 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

-  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: 2535208801 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

## At a glance

Property ID	2535208801	Purchase Price	335.000 EUR
Living Space	ca. 112 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	2015		
Type of parking	1 x Car port		

Property ID: 2535208801 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	63.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.06.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 2535208801 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

## The property



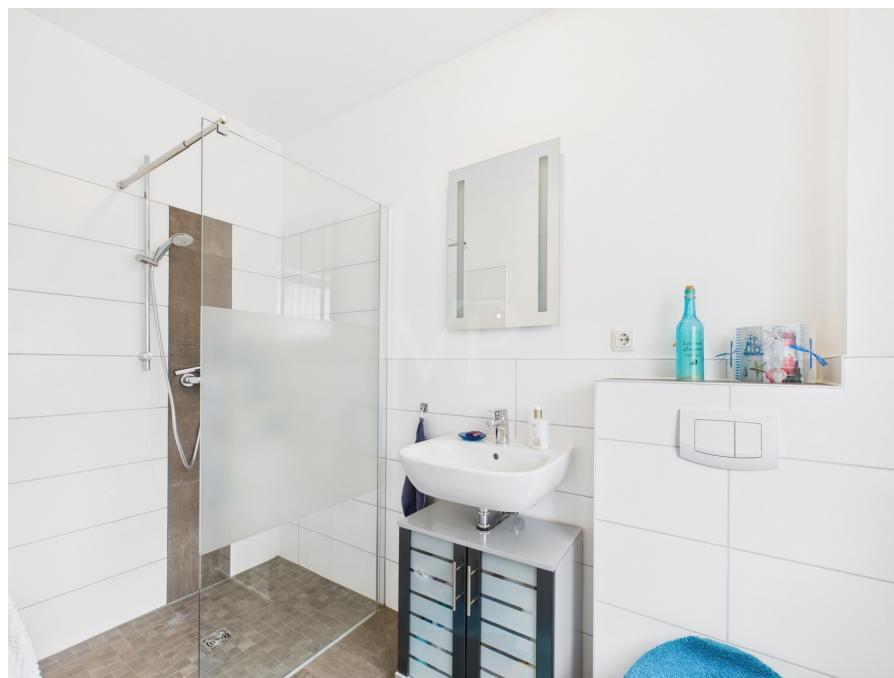
Property ID: 2535208801 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

## The property



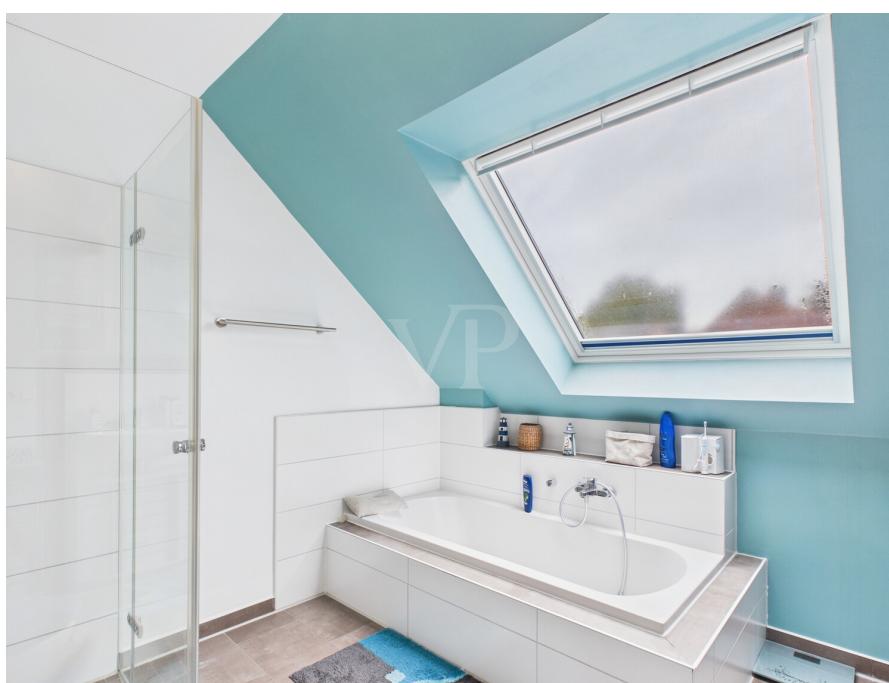
Property ID: 2535208801 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

## The property



Property ID: 2535208801 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

## The property



Property ID: 2535208801 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

## The property



Property ID: 2535208801 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

## The property



Property ID: 2535208801 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

## The property



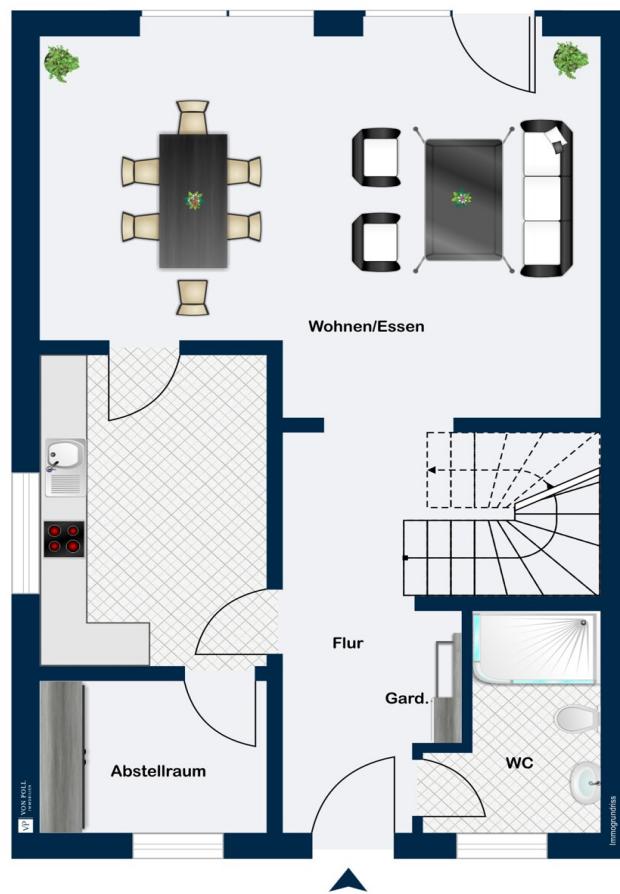
Property ID: 2535208801 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

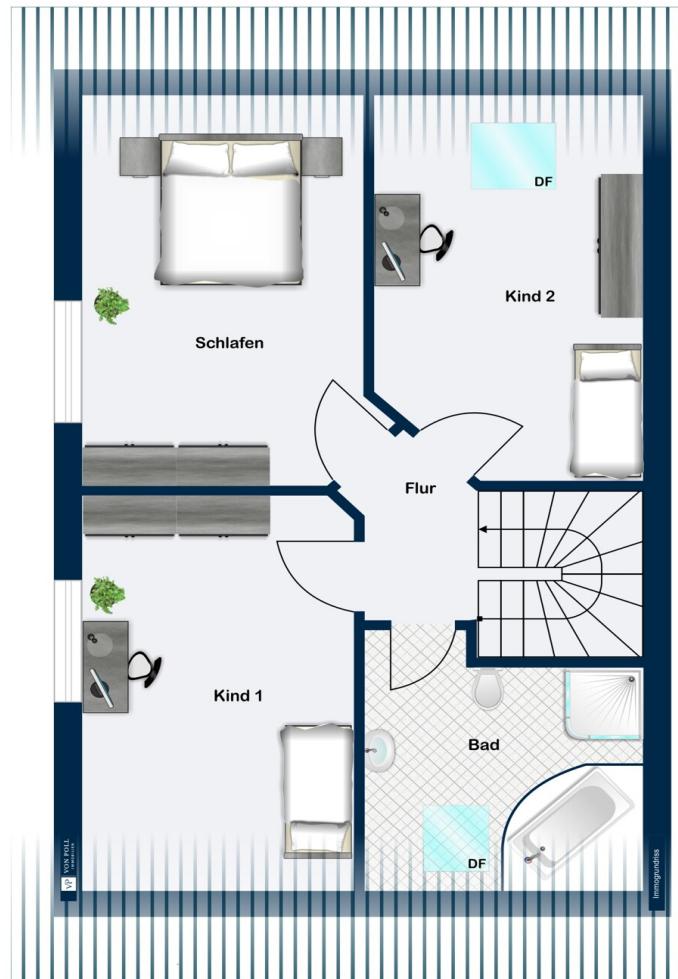
## The property



Property ID: 2535208801 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

## 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: 2535208801 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze**

## A first impression

Zum Verkauf steht eine 2015 massiv errichtete Doppelhaushälfte auf einem ca. 329 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich im Uetzer Ortsteil Hänigsen und eignet sich ideal für Familien oder Paare.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> verteilt auf 2 Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich ein Hauswirtschaftsraum, eine geschmackvoll ausgestattete Küche, ein Gäste-Bad mit bodengleicher Dusche und das mit bodentiefen Fenstern versehene Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse. Ein moderner Kaminofen sorgt in der kalten Jahreszeit für angenehme Wärme.

Über eine Treppe aus Buchenholz / Edelstahl gelangt man in das Obergeschoss. Hier stehen neben dem großen Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne und bodentiefer Dusche, drei weitere Zimmer zur Verfügung.

Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe erreichbar und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Der liebevoll angelegte, nach Westen ausgerichtete Garten lädt zum Spielen und Verweilen ein.

Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein Gartengerätehaus sowie ein Carport mit Geräteraum.

Alles in allem ein wunderschönes neues Zuhause für Menschen nach dem Motto "Einziehen und Wohlfühlen". Lassen Sie sich von der Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Property ID: 2535208801 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

## Details of amenities

- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Kaminofen
- Außenjalousien
- Dachboden mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Terrasse mit Markise
- Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserbereitung
- Gartengerätehaus
- Carport mit Geräteraum

**Property ID: 2535208801 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze**

## All about the location

Die Gemeinde Uetze mit insgesamt ca. 22.000 Einwohnern besteht aus dem Kernort Uetze, sowie weiteren 8 Ortsteilen. Die Gemeinde ist im Nordosten der Region Hannover gelegen und grenzt an den Südrand der Lüneburger Heide.

Die Doppelhaushälfte befindet sich in dem nach Uetze größtem Ortsteil Hänigsen mit ca. 6.000 Einwohnern. Im Ort befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule, Ärzte, Sportvereine und ein Freibad.

Die nächstgelegene S-Bahnstation befindet sich in ca. 6 km Entfernung in Burgdorf / Otze. Die Fahrtzeit von Otze nach Hannover HBF beträgt ca. 25 Minuten. Die Anschlussstelle Hämelerwald der BAB A2 ist mit dem Auto in ca. 20 Minuten zu erreichen. Hannover erreicht man über die B 3 / BAB 37 in ebenfalls ca. 25 min, Celle über die B 3 in ca. 20 Minuten

Property ID: 2535208801 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

## Other information

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 2535208801 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Hannoversche Straße 12A, 30938 Burgwedel

Tel.: +49 5139 - 89 19 068

E-Mail: [hannover.nord@von-poll.com](mailto:hannover.nord@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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