

Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

¡Casa adosada reformada de 2 plantas y un ático apto para reformar, cerca de las colinas de Deister, en venta!

Número de propiedad: 25285038



PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 110 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 469 m²

Número de propiedad: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

De un vistazo

Número de propiedad	25285038
Superficie habitable	ca. 110 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1969
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	299.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	02.09.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	221.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1969

Número de propiedad: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propiedad



Número de propiedad: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propiedad



Número de propiedad: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propiedad



Número de propiedad: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propiedad



Número de propiedad: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propiedad



Número de propiedad: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propiedad



Número de propiedad: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propiedad



Número de propiedad: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propiedad



Número de propiedad: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propiedad



Número de propiedad: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propiedad



Número de propiedad: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propiedad



Número de propiedad: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propiedad



Número de propiedad: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propiedad



Número de propiedad: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propiedad



Número de propiedad: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propiedad



Número de propiedad: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Una primera impresión

Muy cerca de las colinas de Deister, Von Poll Immobilien Hannover Region Süd presenta esta casa adosada en perfecto estado con aproximadamente 110 m² de superficie habitable y 30 m² adicionales en el ático. La parcela de aproximadamente 469 m² ofrece amplio espacio para actividades de ocio, jardinería y gustos personales. Su ubicación tranquila y familiar, además de su proximidad a las colinas de Deister, se caracteriza por su excelente acceso a comercios, colegios y transporte público. La casa se distribuye en dos plantas, un sótano completo y un ático apto para reformas, lo que ofrece una gran flexibilidad para ampliar su espacio habitable o de trabajo. Aquí encontrará una propiedad que se adapta a sus necesidades. La planta baja es el corazón de la vida familiar. Gracias a sus amplios ventanales, el espacioso salón ofrece un ambiente luminoso y aireado, dividido visualmente en dos zonas de estar. La familia se reúne alrededor de la larga mesa de comedor para disfrutar de comidas relajadas, mientras que el cómodo rincón de sofás invita a relajarse. En invierno, una moderna estufa de leña crea un ambiente cálido y acogedor. En verano, puede ampliar su espacio habitable a la espaciosa terraza, equipada con [detalles omitido]. Un techo parcial y un toldo proporcionan la sombra deseada. Hay una segunda terraza frente a la caseta del jardín, en la parte delantera de la casa. Si prefiere no comer en el salón, dispone de un pequeño comedor en la cocina contigua. La cocina cuenta con modernos muebles empotrados y se accede desde el pasillo a través de una elegante puerta corredera de cristal. Un aseo de cortesía, renovado en estilo mediterráneo, ofrece mayor comodidad para usted y sus visitas. La planta superior, de planta completa, consta de tres habitaciones bien proporcionadas con usos versátiles, como dormitorios, habitaciones infantiles o despachos. Las dos habitaciones más pequeñas tienen acceso a un balcón que abarca todo el ancho de la casa. Desde aquí, podrá disfrutar de una hermosa vista de las colinas de Deister. Un baño con luz natural completa la comodidad de esta planta. El baño, elegantemente renovado, cuenta con una ducha casi a ras de suelo con mampara de cristal de alta calidad. El ático, accesible por una cómoda escalera, ofrece potencial de conversión, ofreciendo nuevas oportunidades para crear espacios de vida individuales o de almacenamiento, una clara ventaja para quienes deseen más espacio. El sótano incluye un lavadero, un práctico cuarto de lavado, una espaciosa sala de calderas y un trastero con acceso directo al jardín. Las características de la casa superan con creces las expectativas (consulte "Características/Descripción" para más detalles). Una terraza cubierta y una caseta de jardín con terraza adicional garantizan un amplio espacio de recreo en el jardín. Un garaje privado y amplias plazas de aparcamiento ofrecen un cómodo aparcamiento. Ya sea como vivienda familiar o como una casa que se adapta a sus necesidades, esta moderna casa adosada renovada le

espera en las inmediaciones de las colinas de Deister, ofreciendo un ambiente especial para sentirse bien. ¡Bienvenido a su nuevo hogar con jardín, balcón y solárium!

Número de propiedad: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Detalles de los servicios

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
- Satellitenanlage

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
- Drainage 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

Número de propiedad: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.9.2035.
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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen

Tel.: +49 511 - 64 20 165 0

E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com