Wedemark / Bissendorf – Wedemark

# Gepflegtes Reihenendhaus mit großem Garten, Garage und Carport

***Número de propiedad: 25352085***

**PRECIO DE COMPRA:** 399.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 118 m² • **HABITACIONES:** 3 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 536 m²

**Número de propiedad: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**


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

**Número de propiedad: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25352085 |
| Superficie habitable | ca. 118 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 3 |
| Dormitorios | 2 |
| Baños | 2 |
| Año de construcción | 1984 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches, 1 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 399.000 EUR |
| Casa | Chalet adosado de cabecera |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2024 |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Sólido |
| Características | WC para invitados, Cocina empotrada |

**Número de propiedad: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Gas |
| Certificado energético válido hasta | 07.07.2035 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final | 168.84 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | F |
| Año de construcción según el certificado energético | 2024 |

**Número de propiedad: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

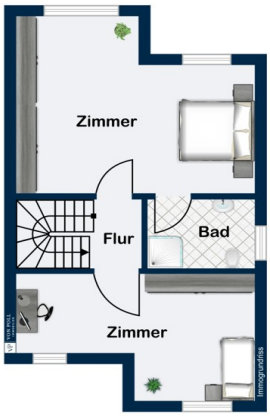
# La propiedad

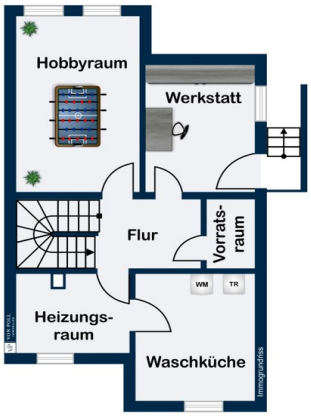
**Número de propiedad: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# Planos de planta


Zimmer
Flur
Bad
Zimmer




Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenendhaus aus dem Baujahr 1984, das mit einer Wohnfläche von ca. 118 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 536 m² überzeugt. Das Haus befindet sich in Bissendorf in einem ruhigen Wohnumfeld.

Im Erdgeschoss befinden sich neben der Küche und dem Gäste WC mit Dusche der großzügige und helle Wohnbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse. Der liebevoll angelegte Garten bietet ausreichend Platz zur Entspannung und für Gartenaktivitäten.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei geräumige Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer bietet mit einem Bad En Suite viel Komfort und Privatsphäre.

Im Vollkeller befinden sich neben dem Heizungsraum, dem Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und einem Vorratsraum zwei weitere Räume, die sich für Hobby und Werkstatt nutzen lassen. Zudem gibt es einen direkten Zugang zum Garten.

Die Immobilie ist mit einer Gas-Zentralheizung ausgestattet, die im Jahr 2024 erneuert wurde. Außenjalousien bieten zusätzliche Sicherheit und Komfort. Des Weiteren gehören zum Haus eine Garage und ein Carport.

Rundherum eine sehr gepflegte Immobilie auf einem großzügigem Grundstück. Lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

**Número de propiedad: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# Detalles de los servicios

- Einbauküche
- zwei Bäder
- Fußbodenheizung im EG (Wohn-/Essbereich und Flur)
- Außenjalousien
- überdachte Terrasse
- Vollkeller
- Gas Heizung erneuert 2024
- Garage
- Carport

**Número de propiedad: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# Todo sobre la ubicación

Die Gemeinde Wedemark liegt im Norden der Region Hannover, ca. 20 km vom Zentrum der Landeshauptstadt entfernt. Geografisch bildet die Wedemark den Südrand der Lüneburger Heide. Aktuell leben ca. 29.000 Menschen in den 17 Orten der Wedemark, einer der Top-Wohnlagen an der Peripherie Hannovers.

Das Einfamilienhaus befindet sich im Ortsteil Bissendorf, dem mit ca. 5.100 Einwohnern historisch bedeutsamsten Ort der Wedemark. Bissendorf ist ein sehr beliebter Wohnort mit zahlreichen guten Restaurants, vielen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindergärten und einer Grundschule sowie einem breit gefächerten Freizeitangebot. Weiterführende Schulen (IGS, Realschule, Gymnasium) befinden sich im Nachbarort Mellendorf, ebenso wie ein Freibad und eine Eislaufhalle.

Die ideale Verkehrsanbindung rundet die perfekte Lage ab. Bissendorf verfügt über eine Bahnstation und ist im Halbstunden-Takt (20 Minuten Fahrzeit) an den Bahnknotenpunkt Hannover Hauptbahnhof angebunden. Die Anschlussstelle der BAB 352 (Eckverbindung zwischen BAB 2 und BAB 7) erreicht man innerhalb weniger Minuten, den Flughafen Hannover-Langenhagen innerhalb von ca. 15 Minuten.

**Número de propiedad: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 168.84 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

**Número de propiedad: 25352085 - 30900 Wedemark / Bissendorf – Wedemark**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Thomas Bade & Claudia Bade

Hannoversche Straße 12A, 30938 Großburgwedel
Tel.: +49 5139 - 89 19 068
E-Mail: hannover.nord@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com