

Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Maison jumelée rénovée avec 2 étages complets et un grenier aménageable, près des collines de Deister, à vendre !

CODE DU BIEN: 25285038



PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 469 m²

CODE DU BIEN: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25285038
Surface habitable	ca. 110 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1969
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	299.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	02.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	221.20 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1969

CODE DU BIEN: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Une première impression

À proximité des collines de Deister, Von Poll Immobilien Hannover Region Süd vous présente cette maison jumelée en excellent état, d'une surface habitable d'environ 110 m² et d'un potentiel d'aménagement supplémentaire de 30 m² sous les combles. Le terrain d'environ 469 m² offre un espace généreux pour les loisirs, le jardinage et la réalisation de projets d'aménagement personnalisés. Ce quartier calme et familial, outre sa proximité avec les collines de Deister, bénéficie d'un accès facile aux commerces, aux écoles et aux transports en commun. La maison se déploie sur deux étages, un sous-sol complet et des combles aménageables, offrant une grande flexibilité pour créer un espace de vie ou de travail supplémentaire. Vous trouverez ici une propriété évolutive, capable de s'adapter à vos besoins. Le rez-de-chaussée est le cœur de la vie familiale. Grâce à ses larges fenêtres, le spacieux séjour bénéficie d'une luminosité exceptionnelle et se divise visuellement en deux espaces de vie. La famille se réunit autour de la grande table à manger pour des repas conviviaux, tandis que le coin canapé confortable invite à la détente. En hiver, un poêle à bois moderne crée une ambiance chaleureuse et accueillante. En été, vous pouvez prolonger votre espace de vie sur la spacieuse terrasse, équipée de [détails omis]. Un toit partiel et un store offrent l'ombre souhaitée. Une seconde terrasse se situe devant l'abri de jardin, à l'avant de la maison. Si vous préférez ne pas prendre vos repas dans le séjour, un petit coin repas est aménagé dans la cuisine attenante. Celle-ci est dotée d'éléments intégrés modernes et est accessible depuis le couloir par une élégante porte coulissante en verre. Un WC invités, rénové dans un style méditerranéen, offre un confort supplémentaire à vous et vos visiteurs. L'étage supérieur, qui occupe tout un niveau, comprend trois pièces aux proportions harmonieuses et aux usages flexibles : chambres, chambres d'enfants ou bureaux. Les deux plus petites pièces donnent accès à un balcon qui s'étend sur toute la largeur de la maison. De là, vous profiterez d'une vue magnifique jusqu'aux collines de Deister ! Une salle de bains baignée de lumière naturelle complète le confort de cet étage. Rénovée avec goût, elle est équipée d'une douche à l'italienne avec une paroi en verre de haute qualité. Le grenier, accessible par un escalier confortable, offre un fort potentiel d'aménagement, permettant de créer des espaces de vie personnalisés ou de nouveaux rangements – un atout indéniable pour ceux qui recherchent plus de place. Le sous-sol comprend une buanderie, une chaufferie spacieuse et un cellier avec accès direct au jardin. Les prestations de cette maison dépassent largement les standards (voir la section « Caractéristiques/Description » pour plus de détails). Une terrasse couverte et un abri de jardin avec terrasse supplémentaire offrent de nombreuses possibilités de détente au jardin. Un garage privé et de nombreuses places de parking facilitent le stationnement. Que ce soit pour une famille ou pour une maison évolutive, cette maison

mitoyenne moderne et rénovée vous attend à proximité immédiate des collines de Deister, dans une atmosphère particulièrement agréable. Bienvenue dans votre nouvelle maison avec jardin, balcon et terrasses ensoleillées !

CODE DU BIEN: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen
Tel.: +49 511 - 64 20 165 0
E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com