

Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen

# À quelques pas des collines de Deister : Maison mitoyenne confortable à vendre à Wennigser Mark !

**CODE DU BIEN: 25285044**



**PRIX D'ACHAT: 250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 135 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen**

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

**CODE DU BIEN: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25285044	Prix d'achat	250.000 EUR
Surface habitable	ca. 100 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande centrale
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée
Année de construction	1974		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen

## Informations énergétiques

Chauffage	Cogénération fossile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	05.08.2031	Consommation d'énergie	122.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen

## La propriété



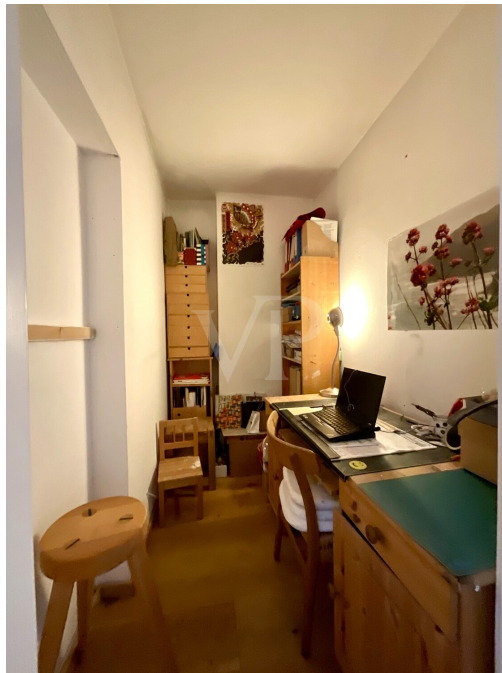
CODE DU BIEN: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen

## La propriété



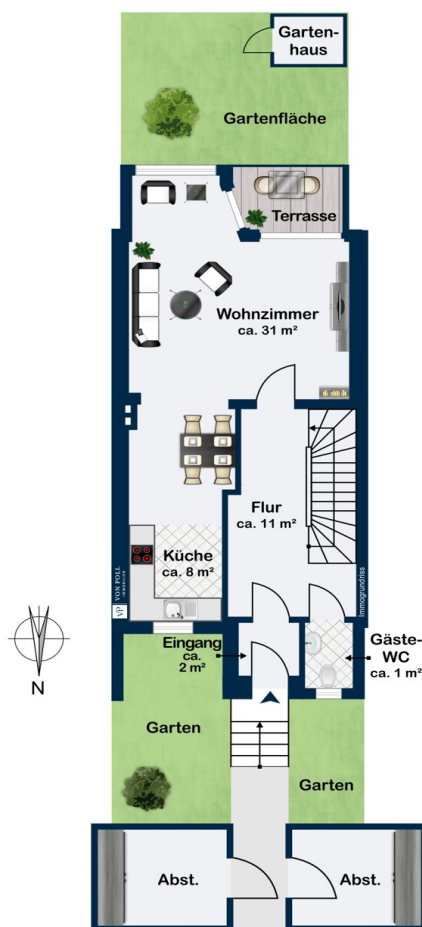
CODE DU BIEN: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen

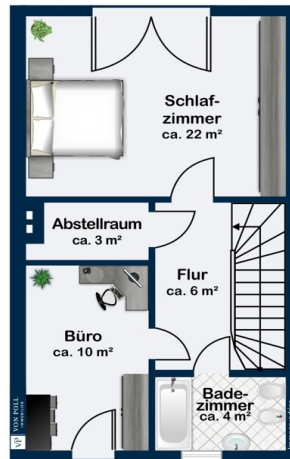
## La propriété

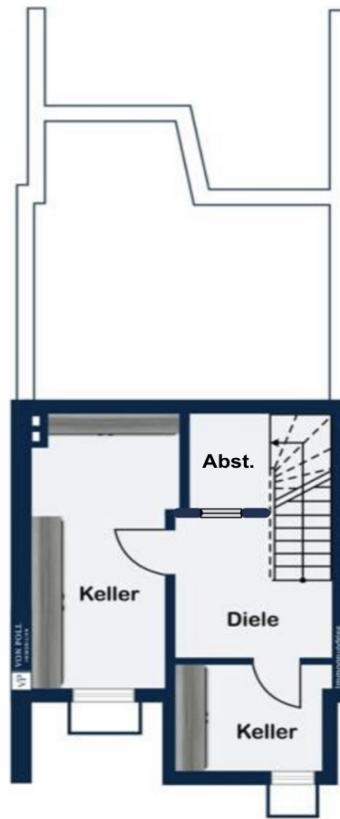


CODE DU BIEN: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen**

## Une première impression

L'agence Von Poll Immobilien Hannover Region Süd vous présente cette maison mitoyenne en excellent état, située à proximité des collines de Deister. Construite en 1974, elle offre environ 100 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain d'environ 135 m<sup>2</sup>. La maison se déploie sur deux niveaux, complétés par un sous-sol. Avec trois pièces (dont deux chambres), une cuisine, un cellier, une salle de bains et des toilettes invités, elle offre un espace généreux et une intimité appréciable pour un couple ou une petite famille. Le cœur de la maison est son vaste séjour d'environ 31 m<sup>2</sup>, offrant suffisamment de place pour un coin repas et un coin salon confortable – un cadre idéal pour recevoir famille et amis. La cuisine ouverte, qui se prolonge harmonieusement sur le séjour, favorise les échanges et crée un environnement de vie contemporain où cuisiner et partager des moments conviviaux sont au cœur de l'atmosphère de la maison. La luminosité et l'espace sont accentuées par les larges fenêtres et les portes-fenêtres qui inondent le séjour de lumière naturelle et offrent une vue sur la verdure environnante. En hiver, la cheminée, idéalement située entre la cuisine et le salon, contribue à des soirées chaleureuses et souligne l'ambiance accueillante. En été, vous pourrez profiter de vos moments de détente sur la terrasse, accessible depuis le salon. Une terrasse couverte vous permettra de profiter du plein air même par temps couvert et promet d'agréables soirées. L'étage supérieur comprend deux chambres et un petit débarras. Aménagez ces pièces selon les besoins de votre famille : chambres, chambres d'enfants, bureau ou chambre d'amis. Le débarras supplémentaire, sans fenêtre, peut également servir de dressing. La salle de bain, équipée d'une baignoire et d'un bidet, complète les commodités de ce niveau. Au sous-sol, outre une buanderie et un débarras, vous trouverez une pièce équipée d'un radiateur, offrant ainsi de multiples possibilités d'aménagement. Un abri de jardin et deux dépendances, situés juste devant la maison, offrent un espace de rangement supplémentaire pour les outils de jardin, les vélos ou le matériel de loisirs, ainsi

qu'un espace suffisant pour stocker le bois de chauffage. Votre voiture trouvera sa place à l'abri dans le garage situé devant l'entrée de la maison. Cette propriété séduira particulièrement les amoureux de la nature et les passionnés de plein air. Que vous souhaitiez explorer les collines de Deister lors d'une longue randonnée, d'une promenade avec votre enfant ou votre chien, d'une sortie VTT sportive, ou simplement profiter du calme et de la tranquillité, tout est facilement accessible depuis votre nouvelle maison. Vous découvrirez une propriété accueillante et bien entretenue, à proximité des collines de Deister, offrant un espace généreux pour un couple ou une petite famille. Les pièces vous charmeront par leur atmosphère chaleureuse et leurs nombreux espaces de détente. Cette maison vous attend : faites-en un lieu de rencontre convivial pour vos proches et profitez pleinement des nombreuses activités de loisirs offertes par Deister !

**CODE DU BIEN: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen**

## Tout sur l'emplacement

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!

**CODE DU BIEN: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen**

## Contact

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

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Hufattichweg 17, 30880 Laatzen

Tel.: +49 511 - 64 20 165 0

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

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

---

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