

Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

????? ???? ?????? ?????? ?????? Deister: ?????
????????????????? ???? ?????? ??? Wennigser Mark!

????????? ??????????: 25285044



???? ??????: 250.000 EUR • ??????????: ca. 100 m² • ?????????: 3 • ?????? ????: 135 m²

???????? ??????????: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25285044	????? ???????	250.000 EUR
????????????	ca. 100 m²	????????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	2		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
??????????	1	?????????	????????
????? ?????????????	1974	?????????????	
?????? ??????????????	1 x ???????	?????????	?????????, WC
			?????????????, ??????

???????? ??????????: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

????????????? ???? ???????

???? ????????????	???????? ???	?????????????????	BEDARF
?????????????	05.08.2031	?????????????	
??????????????????		???????? ???????	122.10 kWh/m²a
???????? ???		?????????????	
???? ?????????????	?????	?????????????	D
		????????????????	
		????????????????	
		????? ??????????????	1974
		?????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

???????? ??: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

?? ???????



???????? ??: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

?? ???????



???????? ??: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

?? ???????



???????? ??: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

?? ???????



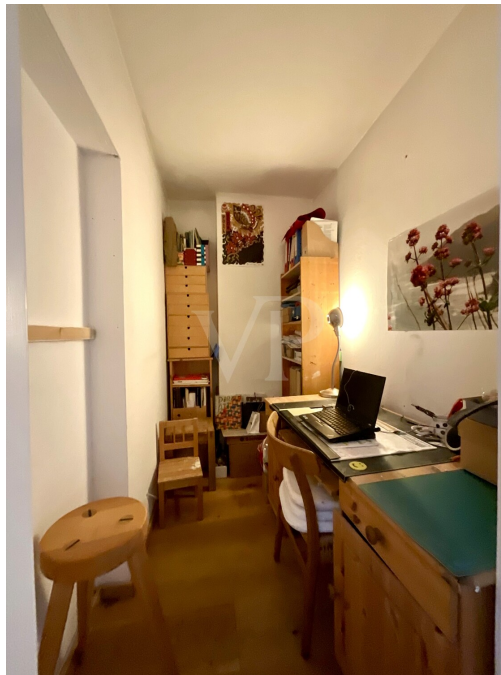
???????? ??: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

?? ???????



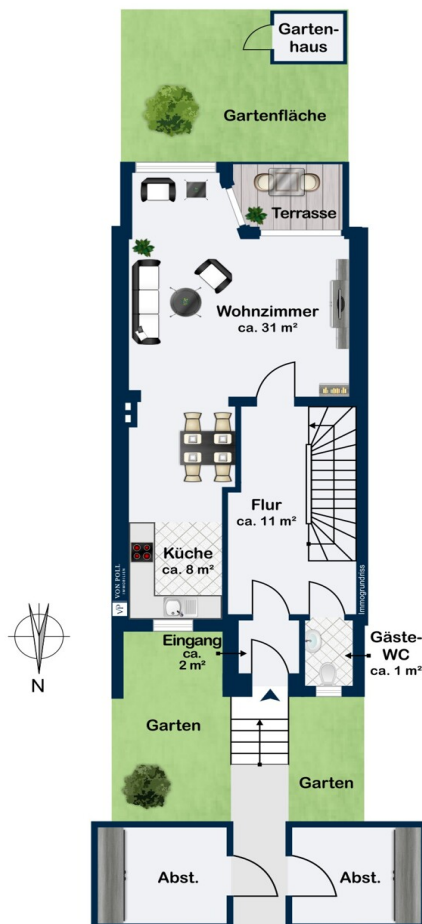
???????? ??: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

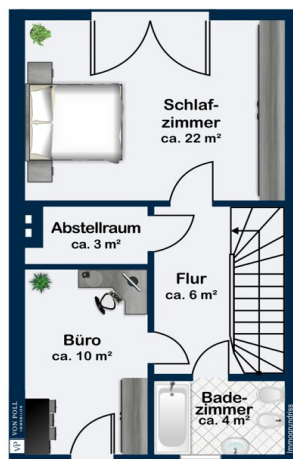
?? ???????

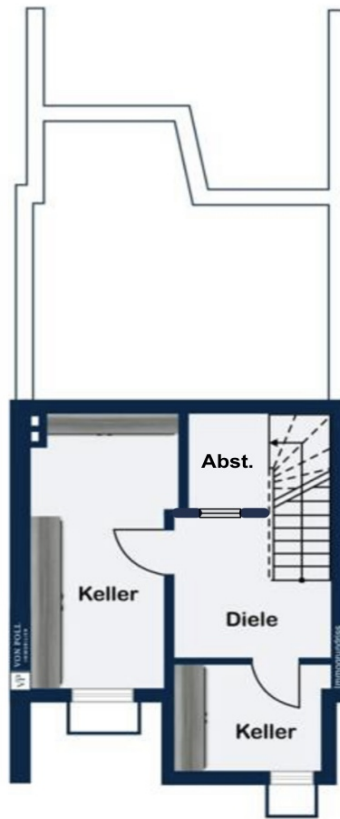


???????? ??: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ????????? ???? ?????????????.

??? ????? ?????????

www.von-poll.com

????? ?? ????????? ?????? ? ?????? ?? ?????????????? ??? ?????? ??? ?? ?????? - ???
???? ?????? ?????? ?????????????? ??? ?? ??? ??? ??????. ?????????, ????????? ??
????????????? ??? ?????????, ?????????????????????? ????????? ?????? ?????? ?????? Deister,
??? ?????????? ?????? ??? ???? ?????? ? ??? ?????? ??????????????. ?? ???????
????????????????? ?? ?? ?????? ??? ???? ?????????????? ??? ??? ?????????????? ?????????? ??
????????? ??? ??????. ??? ???? ???? ???? ?????????? - ?????? ?? ??? ??????????????
?????? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ?????? ??? ?????????????????? ??? ???
????????? ?????????????????? ?????????? ??? Deister!

???????? ??????????: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

???????????????? ???? ??????????

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

???????? ?????: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

??? ??? ??? ??????????

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!

??????? ????????: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.8.2031.

Endenergiebedarf beträgt 122.10 kwh/(m²*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 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.

???????? ??????????: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Susanne Krausz-Grimsehl

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com