

Uetze / Hänigsen – Uetze

Gepflegte Doppelhaushälfte in Hänigsen

????????? ??????????: 25352088



www.von-poll.com

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 112 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 329 m²

??????? ????????: 25352088 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25352088 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

?? ??? ??????

???????? ??????????	25352088	????? ???????	349.000 EUR
????????????	ca. 112 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	4		MwSt.) des
????????????? ???	3		beurkundeten
????????????		?????????	Kaufpreises
??????????	2	?????????	????????
????? ??????????????	2015	??????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????? ???	????????	???????,
	??????????????		??????????????????
			?????????

??????? ???????: 25352088 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ???????????? ??????????	63.30 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ??????????	10.06.2035	?????????? ???????????? ??????????	B
????? ???????????	??????	????? ??????????? ?????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2015

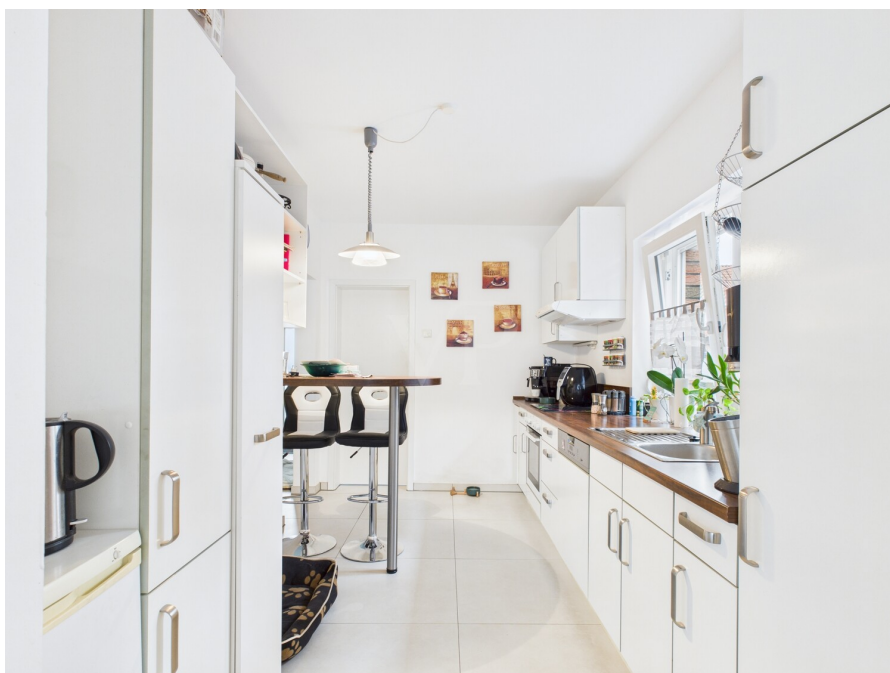
??????? ?????????: 25352088 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

?? ????????



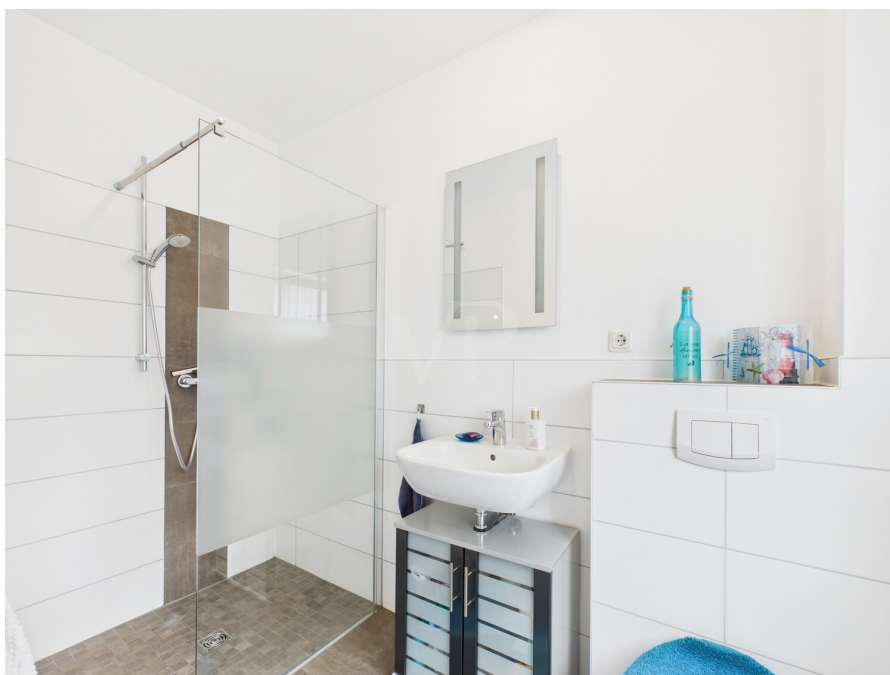
??????? ???????: 25352088 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

?? ????????



??????? ?????????: 25352088 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

?? ????????



??????? ?????????: 25352088 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

?? ????????



??????? ???????? : 25352088 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

?? ????????



???????? ??????????: 25352088 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

?? ?????????



??????? ???????: 25352088 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

?? ????????



??????? ???????: 25352088 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

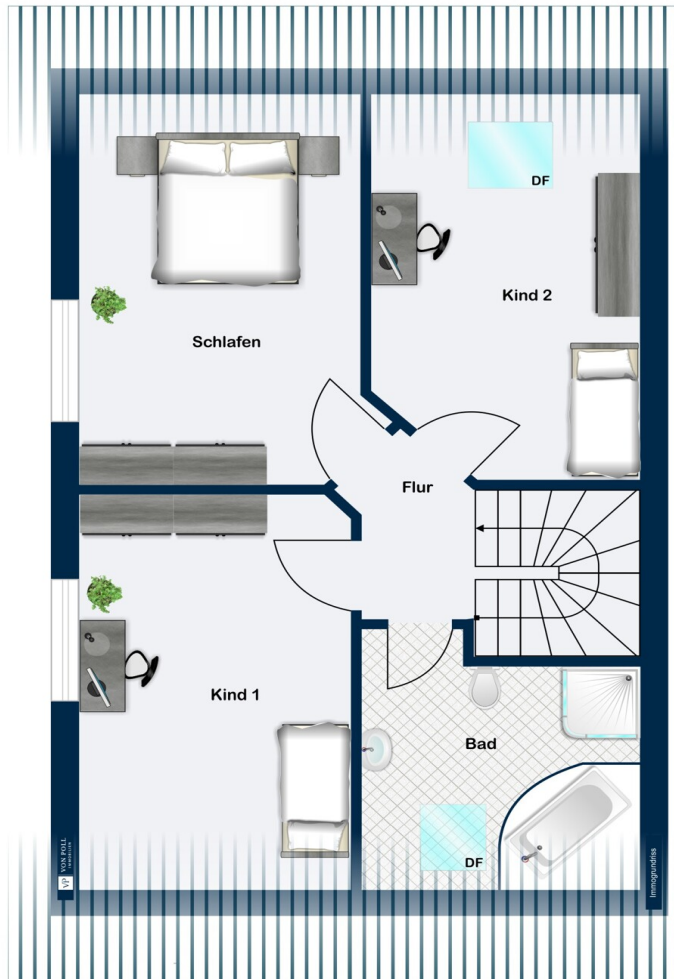
?? ????????



??????? ???????: 25352088 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

??????





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

??????? ?????????: 25352088 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

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

Zum Verkauf steht eine 2015 massiv errichtete Doppelhaushälfte auf einem ca. 329 m² großen Grundstück. Die gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich im Uetzer Ortsteil Hänigsen und eignet sich ideal für Familien oder Paare.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 112 m² verteilt auf 2 Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich ein Hauswirtschaftsraum, eine geschmackvoll ausgestattete Küche, ein Gäste-Bad mit bodengleicher Dusche und das mit bodentiefen Fenstern versehene Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse. Ein moderner Kaminofen sorgt in der kühlen Jahreszeit für angenehme Wärme.

Über eine Treppe aus Buchenholz / Edelstahl gelangt man in das Obergeschoss. Hier stehen neben dem großen Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne und bodentiefer Dusche, drei weitere Zimmer zur Verfügung.

Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe erreichbar und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Der liebevoll angelegte, nach Westen ausgerichtete Garten lädt zum Spielen und Verweilen ein.

Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein Gartengerätehaus sowie ein Carport mit Geräteraum.

Alles in allem ein wunderschönes neues Zuhause für Menschen nach dem Motto "Einziehen und Wohlfühlen". Lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

??????? ???????: 25352088 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

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

- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Kaminofen
- Außenjalousien
- Dachboden mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Terrasse mit Markise
- Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserbereitung
- Gartengerätehaus
- Carport mit Geräteraum

??????? ???????: 25352088 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

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

Die Gemeinde Uetze mit insgesamt ca. 22.000 Einwohnern besteht aus dem Kernort Uetze, sowie weiteren 8 Ortsteilen. Die Gemeinde ist im Nordosten der Region Hannover gelegen und grenzt an den Südrand der Lüneburger Heide.

Die Doppelhaushälfte befindet sich in dem nach Uetze größtem Ortsteil Hänigsen mit ca. 6.000 Einwohnern. Im Ort befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule, Ärzte, Sportvereine und ein Freibad.

Die nächstgelegene S-Bahnstation befindet sich in ca. 6 km Entfernung in Burgdorf / Otze. Die Fahrtzeit von Otze nach Hannover HBF beträgt ca. 25 Minuten. Die Anschlussstelle Hämelerwald der BAB A2 ist mit dem Auto in ca. 20 Minuten zu erreichen. Hannover erreicht man über die B 3 / BAB 37 in ebenfalls ca. 25 min, Celle über die B 3 in ca. 20 Minuten

??????? ???????: 25352088 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 63.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

??????? ???????: 25352088 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

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

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

Thomas Bade & Claudia Bade

Hannoversche Straße 12A, 30938 Burgwedel

Tel.: +49 5139 - 89 19 068

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

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

www.von-poll.com