

Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Felújított, 2 teljes emeletes, átalakításra alkalmas tetötérrel rendelkező ikerház a Deister-dombság közelében eladó!

VP azonosító: 25285038



VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 110 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 469 m²

VP azonosító: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Áttekintés

VP azonosító	25285038	Vételár	299.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 110 m ²	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1969		
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	221.20 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.09.2035	Energiahatékonysági besorolás /	G
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1969

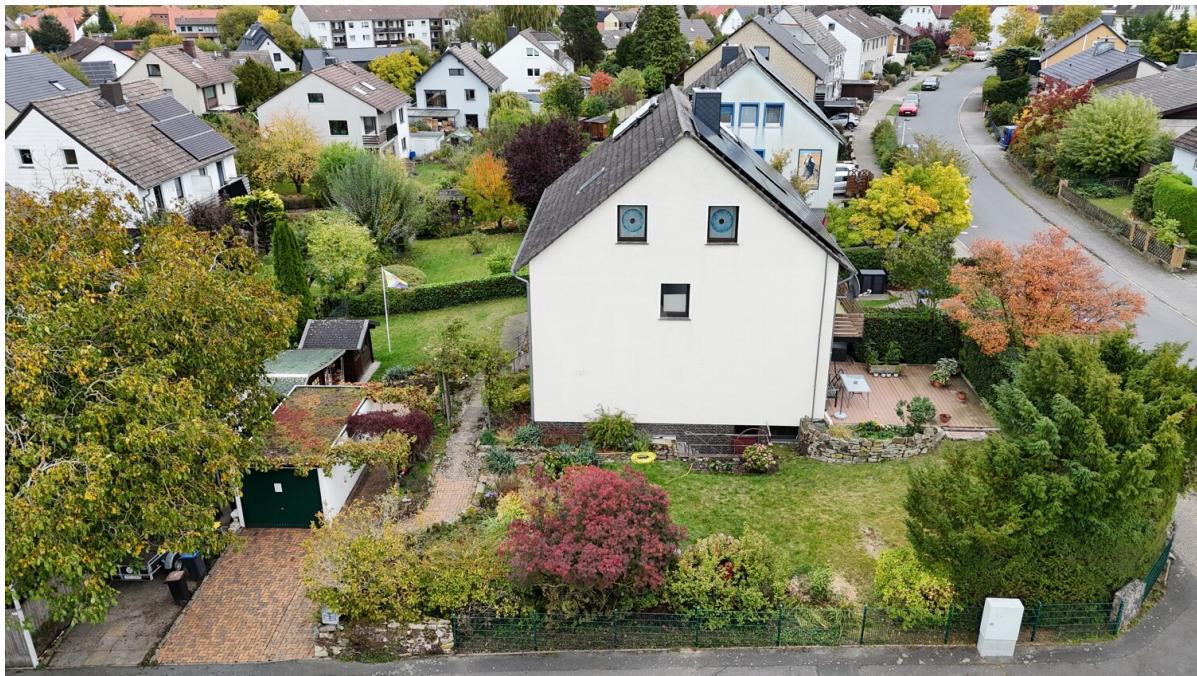
VP azonosító: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Az ingatlan



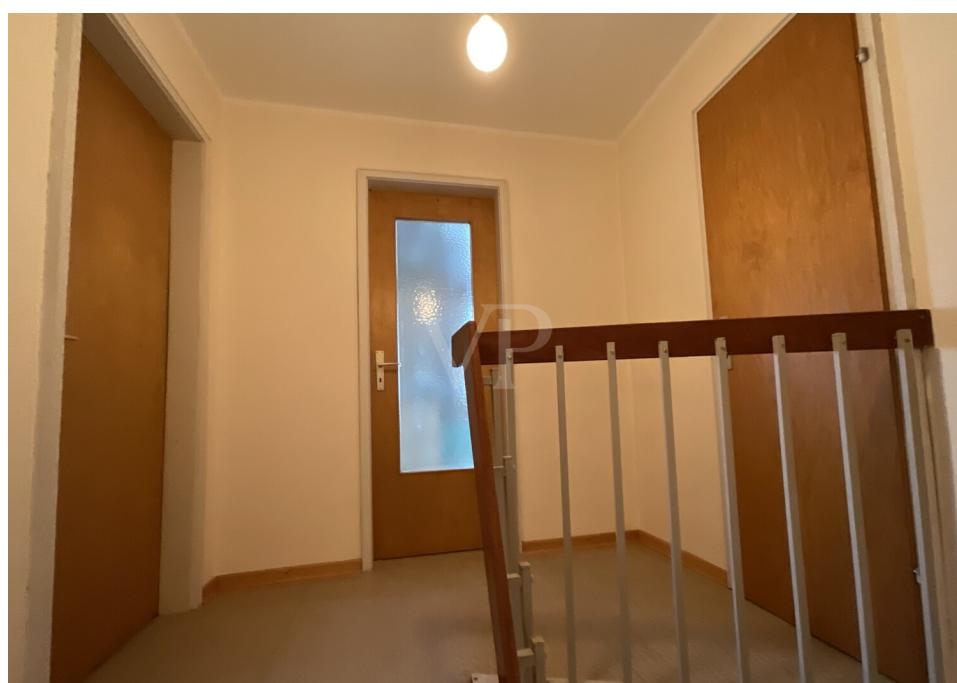
VP azonosító: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Az elso benyomás

A Deister-dombság közvetlen közelében található a Von Poll Immobilien Hannover Region Süd, amely ezt a jól karbantartott ikerházat kínálja, körülbelül 110 m² lakótérrel és további 30 m² potenciális lakótérrel a tetötérben. A körülbelül 469 m²-es telek boséges helyet kínál szabadidos tevékenységekhez, kertészkedéshez és egyéni tervezési preferenciákhoz. A csendes és családbarát helyszínt a Deister-dombság közelisége mellett kiváló üzletek, iskolák és tömegközlekedési kapcsolatok jellemzik. A ház két teljes emeleten, teljes pincével és egy átalakítható tetötérrel rendelkezik, így figyelemre méltó rugalmasságot kínál további lakó- vagy munkaterület kialakításához. Itt egy olyan ingatlant talál, amely az Ön igényeivel együtt növekedhet. A földszint a családi élet központja. A széles ablakoknak köszönhetően a tágas nappali világos és szellos hangulatot áraszt, és vizuálisan két lakótérre van osztva. A család a hosszú étkezoasztal körül gyulik össze a kényelmes étkezésekhez, míg a kényelmes kanapésarok hangulatos pihenést biztosít. Télen a modern fatüzelésű kályha meleg és hívogató hangulatot biztosít. Nyáron a tágas teraszra is kiterjesztheti lakóterét, amely [részletek kihagyva] felszerelt. Egy részleges teto és egy napellenzo biztosítja a kívánt árnyékot. Egy második terasz található a ház elején található kerti fészer előtt. Ha nem szeretne a nappaliban étkezni, a szomszédos konyhában egy kis étkező áll rendelkezésre. A konyha modern beépített szekrényekkel rendelkezik, és a folyosóról egy stílusos üveg tolóajtón keresztül közelíthető meg. A mediterrán stílusban felújított vendég-WC további kényelmet kínál Önnek és látogatóinak. Az emelet, amely egy teljes földszint, három arányos szobát foglal magában, amelyek rugalmasan használhatók, például hálószobák, gyerekszobák vagy irodák. A két kisebb szobából egy erkélyre lehet kijutni, amely a ház teljes szélességében húzódik. Innen gyönyörű kilátás nyílik egészen a Deister-hegységig! A természetes fénnnyel megvilágított fürdoszoba teszi teljessé a lakás kényelmét ezen a szinten. A vonzóan felújított fürdoszobában egy majdnem síkban lévo zuhanyzó található, kiváló minőségu üveg válaszfallal. A kényelmes lépcson keresztül megközelíthető padlástér átalakítási lehetőséget kínál, további lehetőségeket kínálva az egyéni lakhatási ötletekhez vagy tárolási helyekhez – ami egyértelmu elonyt jelent mindazok számára, akik több helyre vágynak. Az alagsorban található egy háztartási helyiség, egy praktikus mosókonyha, egy tágas kazánház és egy tárolóhelyiség, ahonnan közvetlenül a kertbe juthatunk. A ház felszereltsége messze meghaladja a szokásosat (további részletekért lásd a "Felszerelés/Leírás" részt). A fedett terasz és a kerti fészer egy további terasszal boséges kikapcsolódási lehetőséget biztosít a kertben. A privát garázs és a rengeteg parkolóhely kényelmes parkolást biztosít. Akár családi otthonról, akár az Ön igényeivel együtt növekvő házról van szó – ez a modern, felújított ikerház a Deister-dombok közvetlen közelében várja Önt, különleges hangulatot teremtve. Üdvözöljük új



VON POLL
REAL ESTATE

otthonában, kerttel, erkéllyel és napozóteraszokkal!

VP azonosító: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Részletes felszereltség

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
- Satelitenanlage

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
- Drenage 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

VP azonosító: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen

Tel.: +49 511 - 64 20 165 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com