

Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

# Felújított, 2 teljes emeletes, átalakításra alkalmas tetotérrel rendelkezo ikerház a Deister-dombság közelében eladó!

VP azonosító: 25285038



VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 110 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 469 m<sup>2</sup>

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

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

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

## Áttekintés

VP azonosító	25285038
Hasznos lakótér	ca. 110 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1969
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	299.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

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

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	02.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	221.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1969

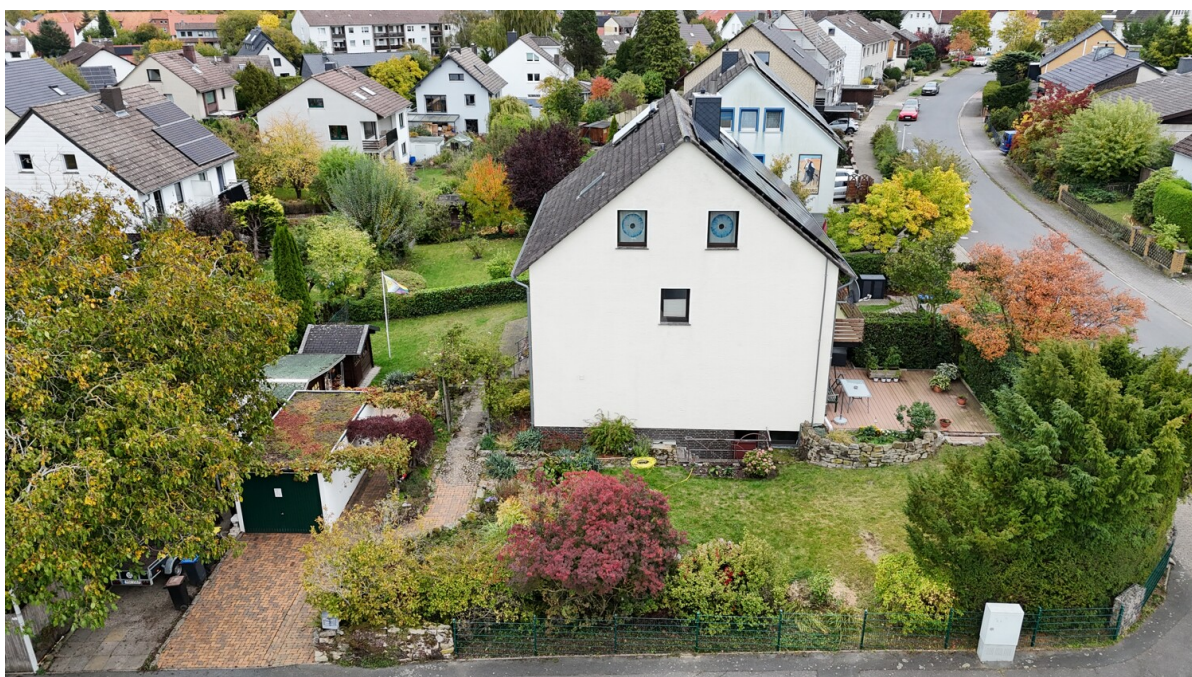
VP azonosító: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

## 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 első benyomás

A Deister-dombság közvetlen közelében található a Von Poll Immobilien Hannover Region Süd, amely ezt a jól karbantartott ikerházat kínálja, körülbelül 110 m<sup>2</sup> lakótérrel és további 30 m<sup>2</sup> potenciális lakótérrel a tetotérben. A körülbelül 469 m<sup>2</sup>-es telek bőséges helyet kínál szabadidős tevékenységekhez, kertészkedéshez és egyéni tervezési preferenciákhoz. A csendes és családbarát helyszínt a Deister-dombság közelsége mellett kiváló üzletek, iskolák és tömegközlekedési kapcsolatok jellemzik. A ház két teljes emeleten, teljes pincével és egy átalakítható tetotérrel 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 szellességet áraszt, és vizuálisan két lakótérre van osztva. A család a hosszú étkezőasztal körül gyűlik 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 tető és egy napellenző 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 fénnel megvilágított fürdőszoba teszi teljessé a lakás kényelmét ezen a szinten. A vonzóan felújított fürdőszobában egy majdnem síkban lévő zuhanyzó található, kiváló minőségű üveg válaszfallal. A kényelmes lépcsőn keresztül megközelíthető padlástér átalakítási lehetőséget kínál, további lehetőségeket kínálva az egyéni lakhatási ötletekhez vagy tárolási helyekhez – ami egyértelmű elnyt jelent mindazok számára, akik több helyre vágnak. 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 bőséges kapcsolódási 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-dombság közvetlen közelében várja Önt, különleges hangulatot teremtve. Üdvözljük új

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 m<sup>2</sup>
- Küche mit Einbauelementen und Essplatz, ca. 9 m, Glasschiebetür
- Gäste- WC

Obergeschoss:

- 3 Zimmer, ca. :17 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup>, 9 m<sup>2</sup>
- Tageslichtbad mit Dusche, Glasschiebetür

Dachgeschoss:

- ausbaufähig, ca. 30 m<sup>2</sup>

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

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

## Minden a helyszínról

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 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.

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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