

Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

Csak pár lépésre a Deister-dombságból: Hangulatos sorház eladó Wennigser Markban!

VP azonosító: 25285044



VÉTELÁR: 250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 100 m² • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 135 m²

VP azonosító: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wenniger Mark – Wennigsen

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

VP azonosító: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

Áttekintés

VP azonosító	25285044
Hasznos lakótér	ca. 100 m ²
Szobák	3
Hálószobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1974
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	250.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló

VP azonosító: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Fosszilis KHK	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.08.2031	Teljes energiaigény	122.10 kWh/m ² a
Energiaforrás	Olaj	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1974

VP azonosító: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wenniger Mark – Wennigsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wenniger Mark – Wennigsen

Az ingatlan



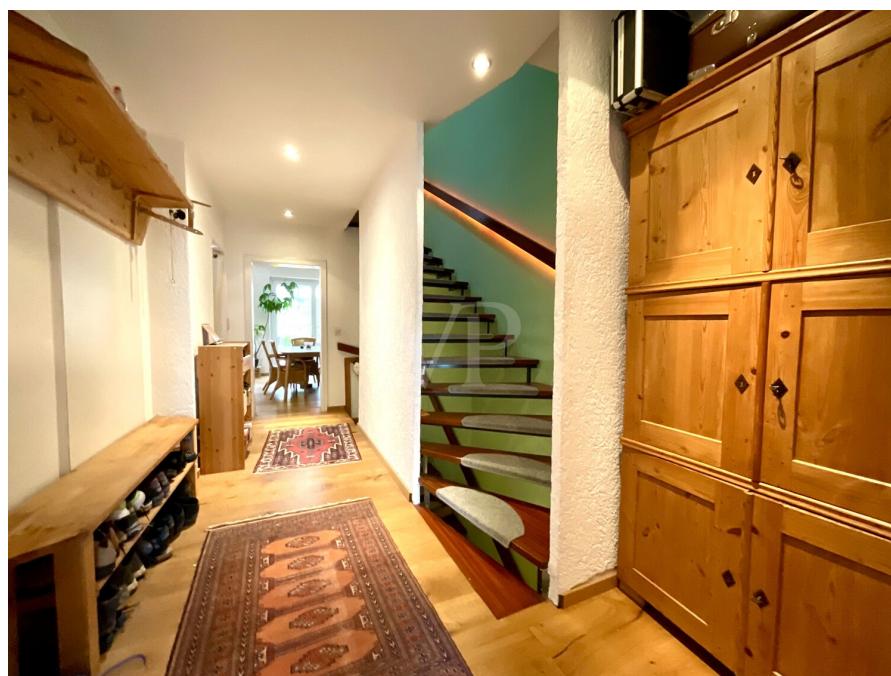
VP azonosító: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wenniger Mark – Wennigsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wenniger Mark – Wennigsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wenniger Mark – Wennigsen

Az ingatlan



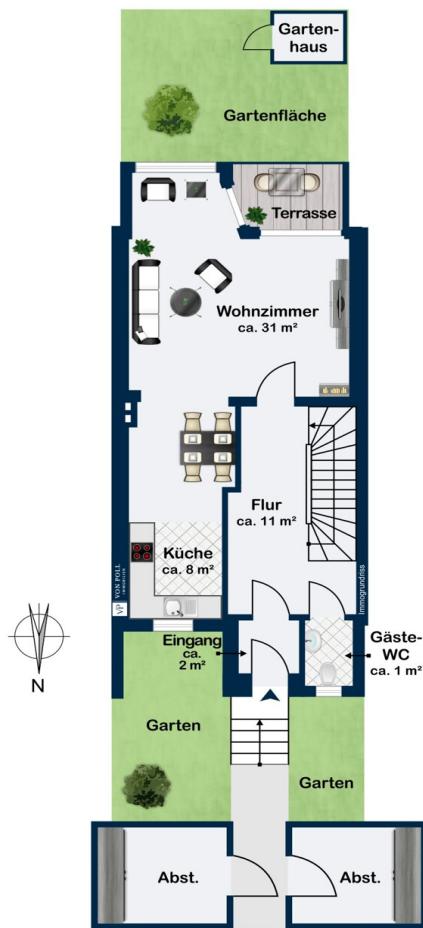
VP azonosító: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wenniger Mark – Wennigsen

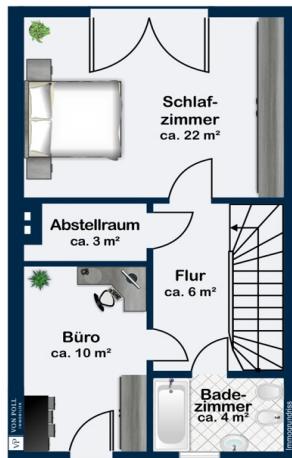
Az ingatlan

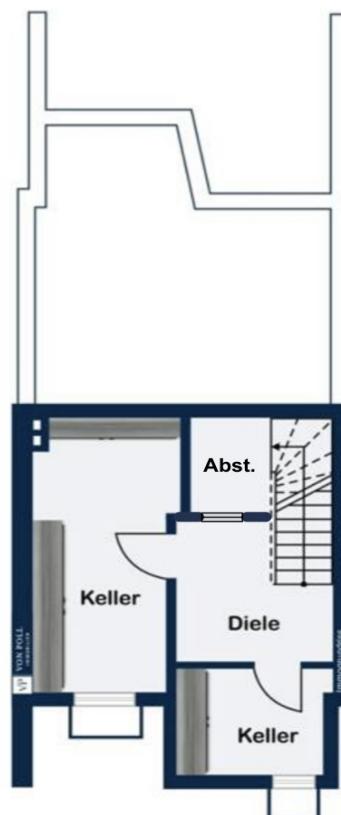


VP azonosító: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wenniger Mark – Wennigsen

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

Az elso benyomás

A Von Poll Immobilien Hannover Region Süd bemutatja ezt a jól karbantartott sorházat a Deister-dombok közelében. Az 1974-ben épült ház körülbelül 100 m² lakóteret kínál egy körülbelül 135 m²-es telken. Az ingatlan két teljes emeletet foglal magában, amelyet egy pince egészít ki. Három szobával (két hálószobával), egy konyhával, egy tárolóhelyiséggel, egy fürdoszobával és egy vendég WC-vel a ház boséges teret és magánéletet kínál egy pár vagy egy kisebb család számára. Az otthon szíve a tágas nappali, amely körülbelül 31 m²-es alapterületével rengeteg helyet biztosít egy étkezonek és egy kényelmes ülosaroknak – tökéletes helyszín a család és a barátok fogadására. A nappaliba zökkenőmentesen illeszkedo, nyitott konyha tovább ösztönzi a társasági életet, és modern lakókörnyezetet teremt, ahol a fozés és az együtt töltött ido központi szerepet játszik az otthon hangulatában. A világos és szellos hangulatot fokozzák a széles ablakok és a dupla ajtók, amelyek fénnyel árasztják el a nappalit, és kilátást nyújtanak a környező zöldre. Télen a konyha és a nappali között központi helyen elhelyezkedő kandalló hangulatos estéket teremt és kiemeli a hívogató hangulatot. Nyáron a nappaliból megközelíthető teraszon élvezheti a szabadidöt. A fedett terasz biztosítja, hogy napsütés nélkül is a szabadban tölthesse a szabadidöt, és kellemes estéket ígér a szabadban. Az emelet, egy teljes földszint, két szobát és egy kis tárolót kínál. Ezeket a helyiségeket családjá igényei szerint berendezheti hálószobának, gyerekszobának, irodának vagy vendégszobának. A további, ablaktalan tárolóhelyiség gardróbként is használható. A káddal és bidével felszerelt fürdoszoba teszi teljessé a szint kényelmét. Az alagsorban a háztartási helyiség és a tárolóhelyiség mellett egy másik, radiátorral felszerelt helyiség is található, így sokféle célra alkalmas. A ház előtt közvetlenül található kerti fészer és két melléképület extra tárolóhelyet biztosít kerti szerszámok, kerékpárok vagy hobbifelszerelések számára, valamint boséges helyet kínál tuzifa tárolására is. Autója a ház bejárata előtt található garázsban találja meg a védett helyét. Ez az ingatlan különösen vonzó azok számára, akik szeretik a természetet és szeretnek a szabadban lenni. Akár egy hosszú túrán szeretné felfedezni a Deister-dombokat, akár egy sétát tenni gyermekével vagy kutyájával, akár egy sportos hegyi kerékpártúrát tenni, vagy egyszeruen csak élvezni a nyugalmat és a csendet – minden könnyen elérhető új otthonából. Összességében egy hívogató, jól karbantartott ingatlanra számíthat a Deister-dombok közelében, amely rengeteg helyet kínál egy pár vagy egy kisebb család számára. A szobák lenyugöző hangulattal és számos lehetőséggel rendelkeznek a kikapcsolódásra és a pihenésre. Ez a ház Önre vár – tegye pihentető találkozóhellyé családjá és barátai számára, és élvezze a Deisterben eltöltött változatos szabadidos tevékenységeket!

VP azonosító: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wenniger Mark – Wennigsen

Részletes felszereltség

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
- Gästraum (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

VP azonosító: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wenniger Mark – Wennigsen

Minden a helyszínról

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Wenniger Mark, einem beliebten Ortsteil von Wennigsen, am Fuße des Deisters gelegen - nur wenige Schritte trennen Sie vom Waldrand!

Die Wenniger 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 Wenniger 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 Wenniger 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!

VP azonosító: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wenniger Mark – Wennigsen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wenniger Mark – 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