

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 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 135 m<sup>2</sup>

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

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első 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 m² |
| Szobák                | 3          |
| Hálósobák             | 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 |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 05.08.2031    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 122.10 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1974                       |

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

## Az ingatlan



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

## Az ingatlan



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

## Az ingatlan



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

## Az ingatlan



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

## Az ingatlan



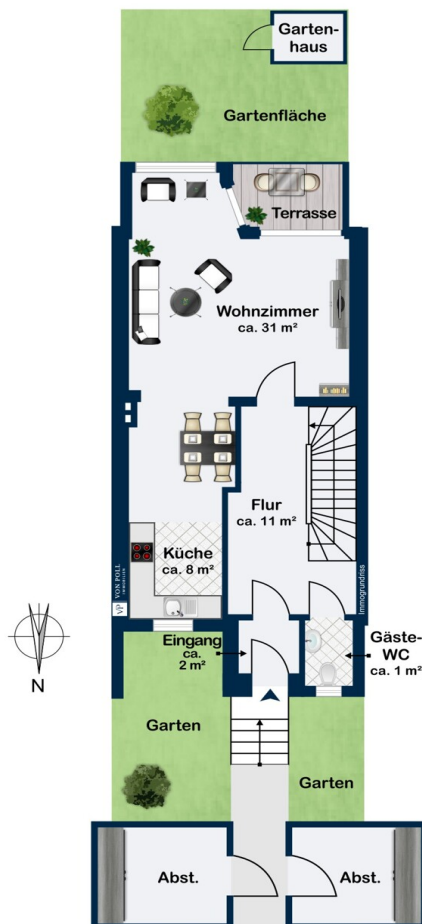
VP azonosító: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

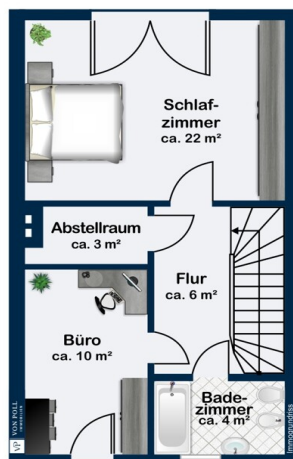
## Az ingatlan

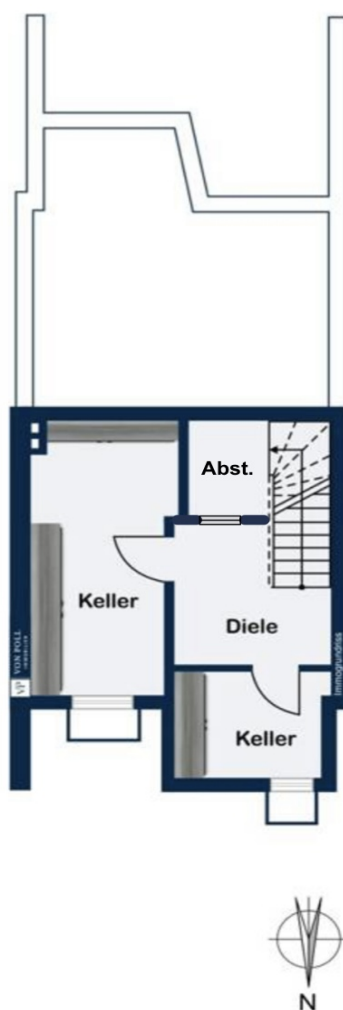


VP azonosító: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark – Wennigsen

## 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 első 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 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy körülbelül 135 m<sup>2</sup>-es telken. Az ingatlan két teljes emeletet foglal magában, amelyet egy pince egészít ki. Három szobával (két hálószobával), egy konyhával, egy tárolóhelyiséggel, egy fürdőszobával és egy vendég WC-vel a ház bőséges teret és magánéletet kínál egy pár vagy egy kisebb család számára. Az otthon szíve a tágas nappali, amely körülbelül 31 m<sup>2</sup>-es alapterületével rengeteg helyet biztosít egy étkezőnek és egy kényelmes üloszloknak – tökéletes helyszín a család és a barátok fogadására. A nappaliba zökkenőmentesen illeszkedő, nyitott konyha tovább ösztönzi a társasági életet, és modern lakókörnyezetet teremt, ahol a főzés és az együtt töltött idő központi szerepet játszik az otthon hangulatában. A világos és szellős hangulatot fokozzák a széles ablakok és a dupla ajtók, amelyek fénnel árasztják el a nappalit, és kilátást nyújtanak a környező zöldre. Télen a konyha és a nappali között központi helyen elhelyezkedő kandalló hangulatos estét teremt és kiemeli a hívogató hangulatot. Nyáron a nappaliból megközelíthető teraszon élvezheti a szabadidőt. A fedett terasz biztosítja, hogy napsütés nélkül is a szabadban tölthesse a szabadidőt, és kellemes estét ígér a szabadban. Az emelet, egy teljes földszint, két szobát és egy kis tárolót kínál. Ezeket a helyiségeket családja igényei szerint berendezheti hálószobának, gyerekszobának, irodának vagy vendégszobának. A további, ablaktalan tárolóhelyiség gardróbként is használható. A káddal és bidével felszerelt fürdőszoba 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 bőséges helyet kínál tüzifa 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 egyszerűen csak élvezni a nyugalmat és a csendet – mindez 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 lenyugodó hangulattal és számos lehetőséggel rendelkeznek a kikapcsolódásra és a pihenésre. Ez a ház Önre vár – tegye pihentető találkozóhellyé családja és barátai számára, és élvezze a Deisterben eltöltött változatos szabadidős tevékenységeket!

VP azonosító: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser 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
- 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

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

## Minden a helyszínról

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!

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

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.8.2031.

Endenergiebedarf beträgt 122.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser 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](mailto:hannover.sued@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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