

Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen

## A pochi passi dalle colline di Deister: accogliente casa a schiera in vendita a Wennigser Mark!

*Codice oggetto: 25285044*



**PREZZO D'ACQUISTO: 250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 135 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>25285044</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 100 m<sup>2</sup></b>
<b>Vani</b>	<b>3</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>2</b>
<b>Bagni</b>	<b>1</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1974</b>
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>1 x Garage</b>

<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>250.000 EUR</b>
<b>Casa</b>	<b>Villa a schiera centrale</b>
<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto</b>

Codice oggetto: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Cogenerazione fossile</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>05.08.2031</b>	Consumo energetico	<b>122.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1974</b>

Codice oggetto: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen

## La proprietà



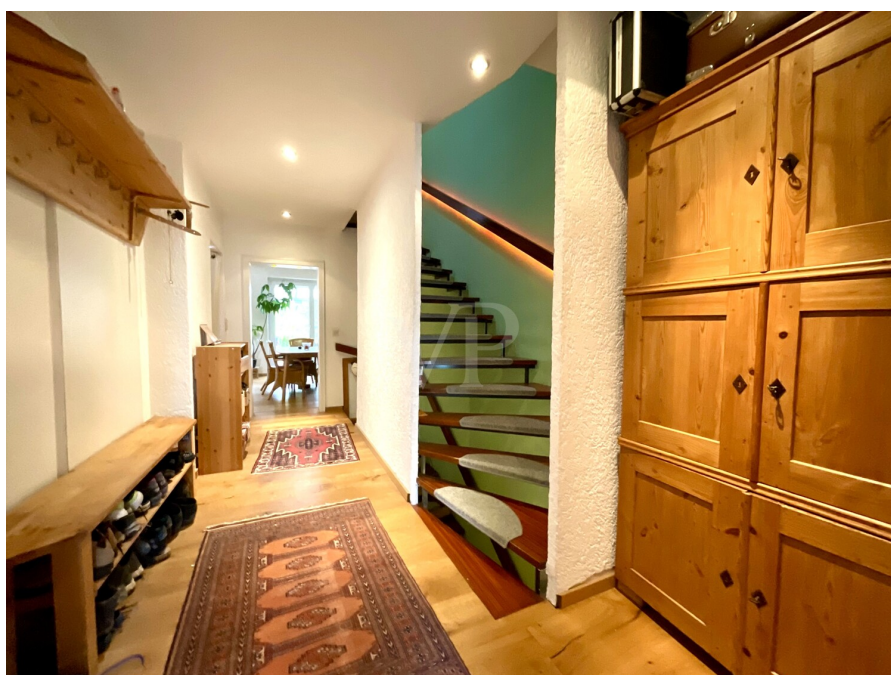
Codice oggetto: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen

## La proprietà



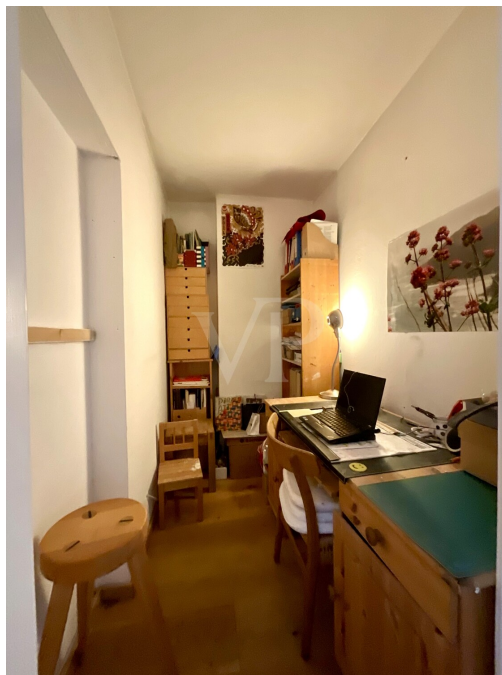
Codice oggetto: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen

## La proprietà



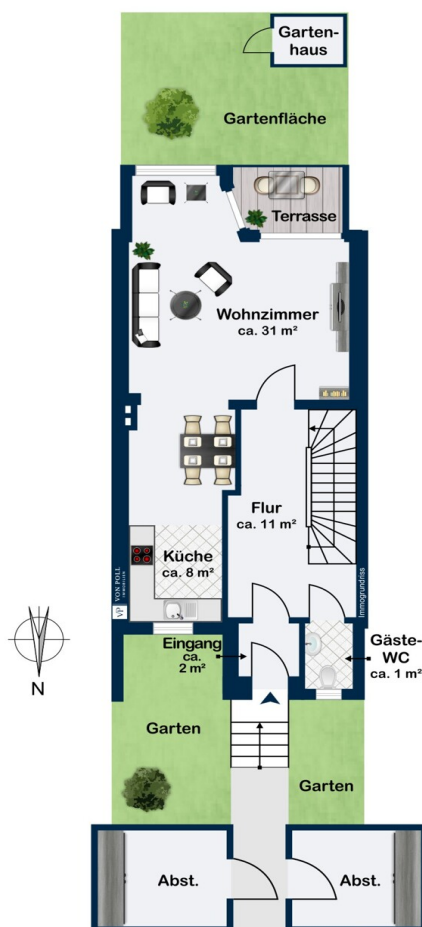
Codice oggetto: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen

## La proprietà

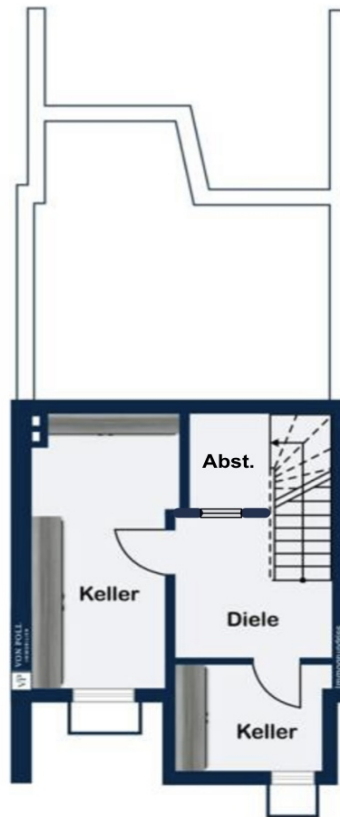


Codice oggetto: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen**

## Una prima impressione

Von Poll Immobilien Hannover Region Süd presenta questa casa a schiera ben tenuta nelle immediate vicinanze delle colline di Deister. Costruita nel 1974, la casa offre circa 100 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di circa 135 m<sup>2</sup>. La proprietà si sviluppa su due piani, oltre a un seminterrato. Con tre stanze (due camere da letto), una cucina, un ripostiglio, un bagno e un WC per gli ospiti, la casa offre ampio spazio e privacy per una coppia o una piccola famiglia. Il cuore della casa è l'ampia zona giorno, che, con i suoi circa 31 m<sup>2</sup>, offre ampio spazio per una zona pranzo e una comoda zona salotto, l'ambiente perfetto per intrattenere la famiglia e gli amici. La cucina a pianta aperta, che si fonde perfettamente con la zona giorno, incoraggia ulteriormente la socializzazione, creando un ambiente abitativo contemporaneo in cui cucinare e trascorrere del tempo insieme sono al centro dell'atmosfera della casa. L'atmosfera luminosa e ariosa è esaltata dalle ampie finestre e dalle doppie porte, che inondano di luce la zona giorno e offrono una vista sul verde circostante. In inverno, un camino, posizionato centralmente tra la cucina e il soggiorno, contribuisce a creare serate accoglienti e sottolinea l'atmosfera invitante. In estate, potrete godervi il tempo libero sulla terrazza, accessibile dal soggiorno. Una terrazza coperta vi permetterà di trascorrere il tempo libero all'aperto anche quando non splende il sole e promette piacevoli serate all'aperto. Il piano superiore, un intero piano, offre due stanze e un piccolo ripostiglio. Arredate questi spazi in base alle esigenze della vostra famiglia, trasformandoli in camere da letto, camerette, ufficio o camera per gli ospiti. L'ulteriore ripostiglio senza finestre può essere utilizzato anche come spogliatoio. Il bagno, dotato di vasca e bidet, completa le dotazioni di questo piano. Nel seminterrato, oltre a una lavanderia e a un ripostiglio, troverete un'altra stanza dotata di termosifone, che la rende adatta a diversi usi. Una casetta da giardino e due annessi direttamente di fronte alla casa offrono ulteriore spazio per riporre attrezzi da giardino, biciclette o attrezzature per hobby, e offrono anche ampio spazio per la legna da ardere. La vostra auto troverà un posto riparato nel garage situato di fronte all'ingresso della casa. Questa proprietà è particolarmente adatta a chi ama la natura e ama trascorrere il tempo all'aria aperta. Che vogliate esplorare le colline di Deister con una lunga escursione, una passeggiata con il vostro bambino o il vostro cane, un giro sportivo in mountain bike o semplicemente godervi la pace e la tranquillità, tutto questo è facilmente raggiungibile dalla vostra nuova casa. Nel complesso, potete aspettarvi una proprietà invitante e ben tenuta vicino alle colline di Deister, che offre ampio spazio per una coppia o una piccola famiglia. Le camere colpiscono per la loro atmosfera accogliente e le numerose opportunità di ritiro e relax. Questa casa vi aspetta: trasformatela in un rilassante luogo di ritrovo per la famiglia e gli amici e godetevi le numerose attività ricreative di Deister!

**Codice oggetto: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen**

## **Dettagli dei servizi**

### **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

**Codice oggetto: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen**

## **Tutto sulla posizione**

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!**

**Codice oggetto: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen**

## Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 25285044 - 30974 Wennigsen / Wennigser Mark - Wennigsen**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Susanne Krausz-Grimsehl**

---

**Huflattichweg 17, 30880 Laatzen**  
**Tel.: +49 511 - 64 20 165 0**  
**E-Mail: hannover.sued@von-poll.com**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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