

Uetze

# Charmanter Winkelbungalow mit Kamin, Vollkeller und Garage in Hänigsen

*Codice oggetto: 26352093*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 379.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 876 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 26352093 - 31311 Uetze

-  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: 26352093 - 31311 Uetze**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26352093</b>
Superficie netta	<b>ca. 135 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a padiglione</b>
Vani	<b>4.5</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1979</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>379.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Bagni di servizio, Caminetto</b>

Codice oggetto: 26352093 - 31311 Uetze

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	243.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	24.01.2031	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 26352093 - 31311 Uetze

## La proprietà



Codice oggetto: 26352093 - 31311 Uetze

## La proprietà



Codice oggetto: 26352093 - 31311 Uetze

## La proprietà



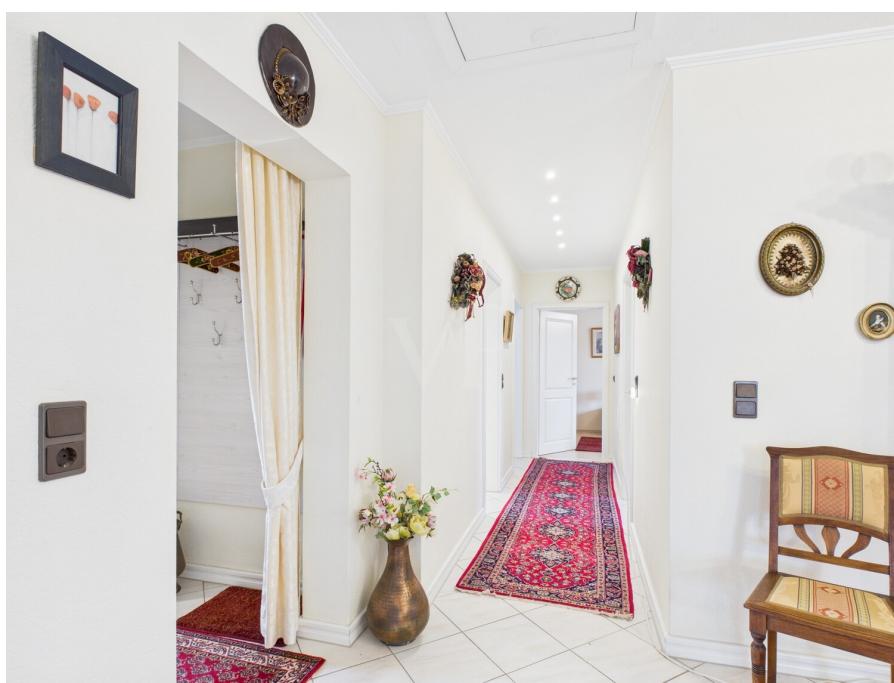
Codice oggetto: 26352093 - 31311 Uetze

## La proprietà



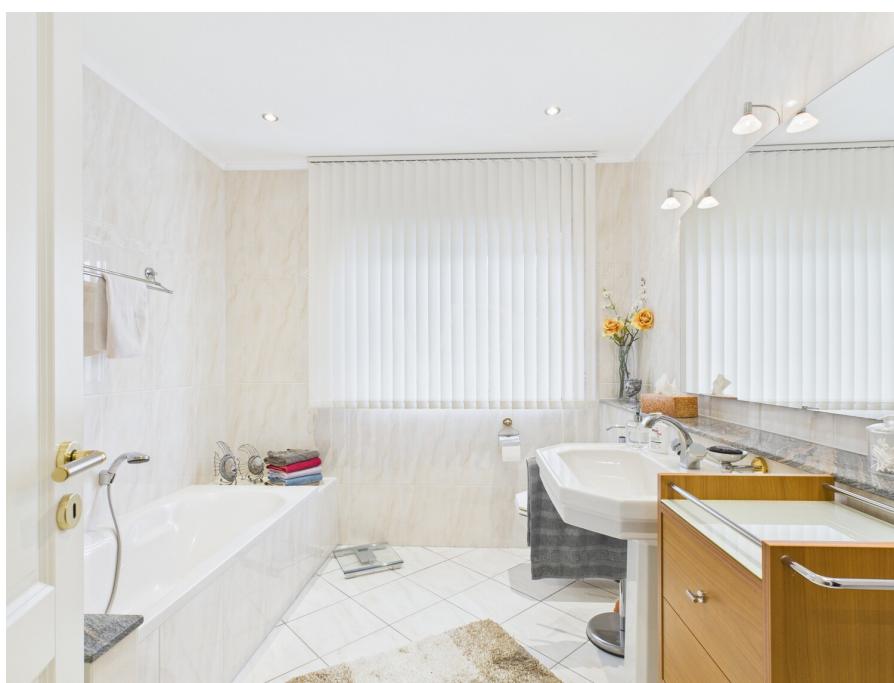
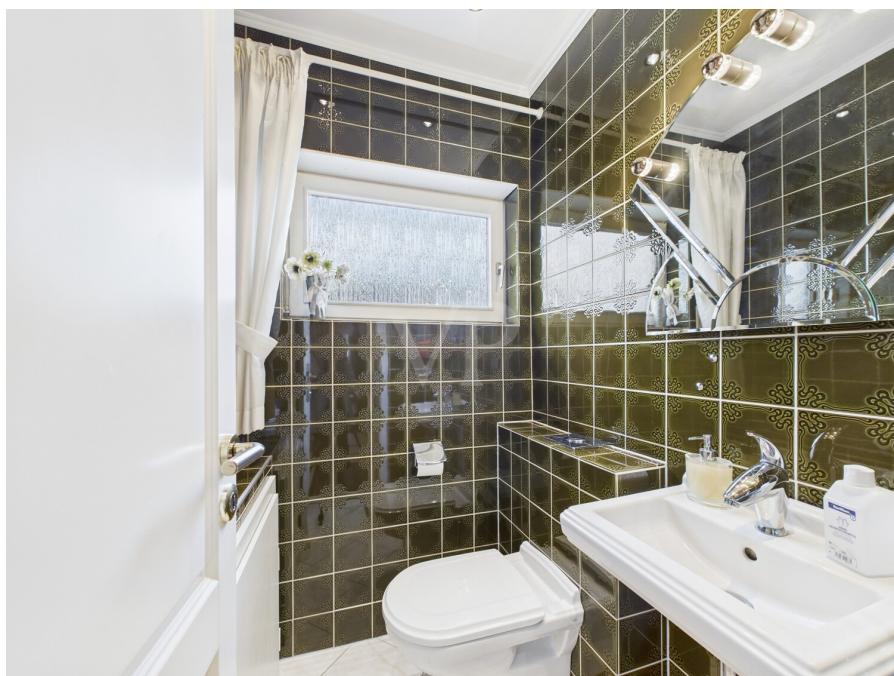
Codice oggetto: 26352093 - 31311 Uetze

## La proprietà



Codice oggetto: 26352093 - 31311 Uetze

## La proprietà



Codice oggetto: 26352093 - 31311 Uetze

## La proprietà



Codice oggetto: 26352093 - 31311 Uetze

## La proprietà



Codice oggetto: 26352093 - 31311 Uetze

## La proprietà



Codice oggetto: 26352093 - 31311 Uetze

## La proprietà



Codice oggetto: 26352093 - 31311 Uetze

## La proprietà



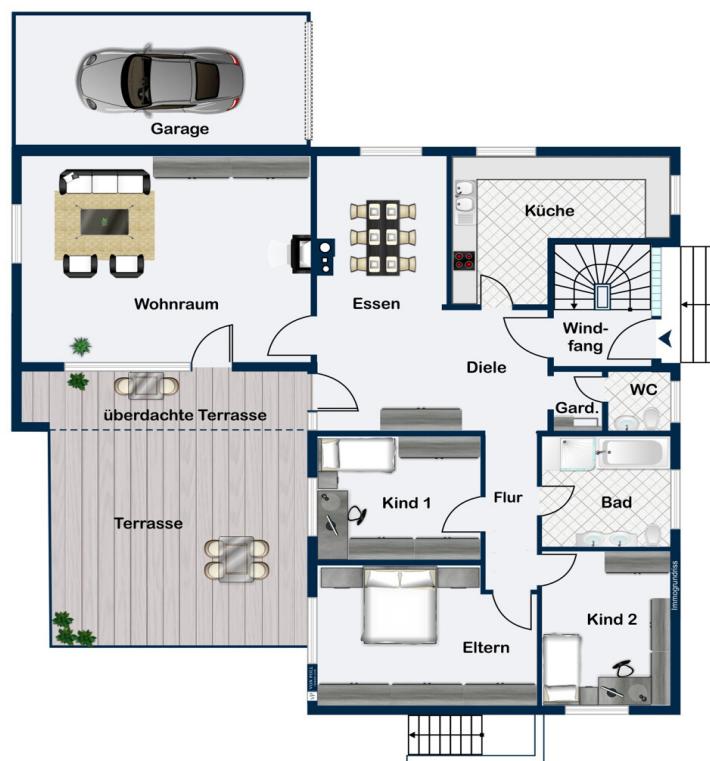
Codice oggetto: 26352093 - 31311 Uetze

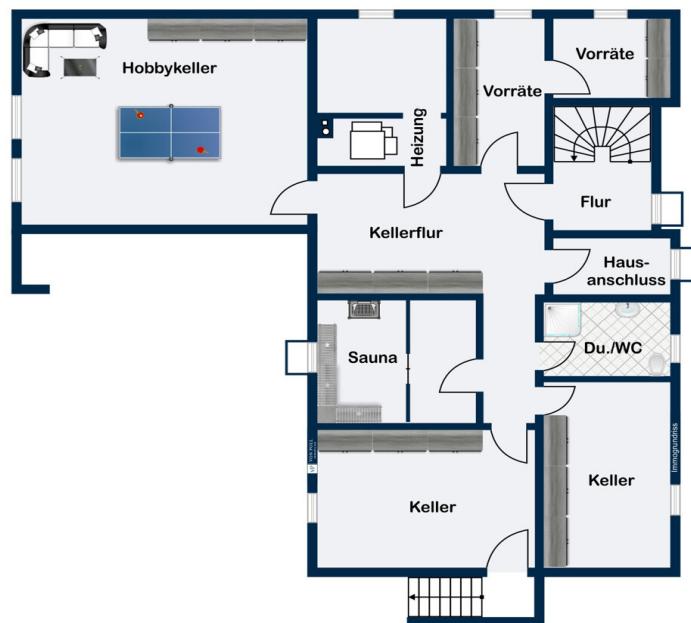
## La proprietà



Codice oggetto: 26352093 - 31311 Uetze

## 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: 26352093 - 31311 Uetze**

## Una prima impressione

Dieser sehr gepflegte Winkelbungalow wurde im Jahre 1979 in massiver Bauweise auf einem ca. 876 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Uetzer Ortsteil Hänigsen in einer ruhigen Wohnlage errichtet und überzeugt mit einer durchdachten, sehr guten Raumaufteilung. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> und ist voll unterkellert.

Herzstück des Hauses bildet die großzügige Diele mit angrenzendem Essbereich und Ausgang zur teilweise überdachten Terrasse. Von der Diele zweigen die Küche, der Windfang, ein Gäste-WC, ein Flur und das mit einer breiten Fensterfront versehene Wohnzimmer ab. Der Wohnraum ist mit ca. 36 m<sup>2</sup> großzügig geschnitten und mit einem Kamin ausgestattet. Auch von hier führt ein Ausgang zu der nach Süd-Westen ausgerichteten Terrasse. Vom Flur erreicht man das helle Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne und Dusche sowie drei weitere Zimmer.

Hervorzuheben ist der Vollkeller, der reichlich Stauraum und auch einen großen Hobbyraum bereithält. Zudem ist hier eine Sauna sowie ein weiteres Badezimmer mit Dusche untergebracht. Ein Kellerausgang führt direkt in den Garten.

Der Garten ist liebevoll angelegt und wird durch einen kleinen Gartenteich ergänzt. Auf dem Grundstück befindet sich darüber hinaus noch eine Garage mit Durchgang zum Garten.

Ein wunderschönes neues Zuhause für Familien oder Paare. Lassen Sie sich durch die Bilder inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

**Codice oggetto: 26352093 - 31311 Uetze**

## **Dettagli dei servizi**

- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Kamin
- Vollkeller
- Garage
- Gartenteich

**Codice oggetto: 26352093 - 31311 Uetze**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Uetze mit insgesamt ca. 22.000 Einwohnern besteht aus dem Kernort Uetze sowie weiteren 8 Ortsteilen. Die Gemeinde ist im Nordosten der Region Hannover gelegen und grenzt an den Südrand der Lüneburger Heide.

Das Einfamilienhaus befindet sich in dem nach Uetze größtem Ortsteil Hänigsen mit ca. 6.000 Einwohnern. Im Ort befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule, Ärzte, Sportvereine und ein Freibad.

Die nächstgelegene S-Bahnstation befindet sich in ca. 6 km Entfernung in Burgdorf / Otze. Die Fahrzeit von Otze nach Hannover HBF beträgt ca. 25 Minuten. Die Anschlussstelle Hämelerwald der BAB A2 ist mit dem Auto in ca. 20 Minuten zu erreichen. Hannover erreicht man über die B 3 / BAB 37 in ebenfalls ca. 25 min, Celle über die B 3 in ca. 20 Minuten

**Codice oggetto: 26352093 - 31311 Uetze**

## Ulteriori informazioni

**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.

**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.

**Codice oggetto: 26352093 - 31311 Uetze**

## **Partner di contatto**

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

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Hannoversche Straße 12A, 30938 Burgwedel  
Tel.: +49 5139 - 89 19 068  
E-Mail: [hannover.nord@von-poll.com](mailto:hannover.nord@von-poll.com)

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

---

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