

Wennigsen

# Großzügiges Dreiparteienhaus mit Entwicklungspotenzial auf weitläufigem Grundstück in Wennigsen!

*Número da propriedade: 26285008*



**PREÇO DE COMPRA: 475.000 EUR • ÁREA: ca. 189 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 1.128 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26285008 - 30974 Wennigsen**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26285008 - 30974 Wennigsen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26285008	Preço de compra	475.000 EUR
Área	ca. 189 m <sup>2</sup>	Natureza	Morada multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	9	Tipo de construção	Sólido
Quartos	6		
Casas de banho	3		
Ano de construção	1900		

Número da propriedade: 26285008 - 30974 Wennigsen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	312.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	12.05.2036	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900

Número da propriedade: 26285008 - 30974 Wennigsen

## O imóvel



Número da propriedade: 26285008 - 30974 Wennigsen

## O imóvel



Número da propriedade: 26285008 - 30974 Wennigsen

## O imóvel



Número da propriedade: 26285008 - 30974 Wennigsen

## O imóvel



Número da propriedade: 26285008 - 30974 Wennigsen

## O imóvel



**Número da propriedade: 26285008 - 30974 Wennigsen**

## Uma primeira impressão

Mit diesem Immobilienangebot stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine geräumige Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und großem Entwicklungspotenzial auf einem weitläufigen Grundstück mit ca. 1.128 m<sup>2</sup> vor.

Ob als Mehrgenerationenlösung, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als renditestarke Kapitalanlage: Dieses Haus passt sich an sich verändernde Lebenssituationen an! Grundlage hierfür bilden drei separate Wohneinheiten mit jeweils 2 bis 4 Zimmern, Küche und Badezimmer.

So haben Sie beispielsweise die Möglichkeit, als kleine Familie selbst in eine der Wohnungen einzuziehen und gleichzeitig von den Mieteinnahmen der derzeit vermieteten Einheiten zu profitieren. Mit zunehmendem Platzbedarf lässt sich die Immobilie zudem hervorragend zu einem großzügigen Einfamilienhaus umgestalten. Das ca. 114 m<sup>2</sup> umfassende Erdgeschoss kann dabei zu einem offenen, einladenden Wohnbereich zusammengeführt werden – ideal für eine moderne Wohnküche mit großzügigem Wohn- und Essbereich. In Kombination mit den beiden im Erdgeschoss gelegenen Bädern könnte hier ergänzend ein Büro oder Gästezimmer eingerichtet werden.

Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss können Sie - je nach Ihren familiären Bedürfnissen - als Schlaf- oder Kinderzimmer, als Büro oder als Ankleideraum einrichten.

Auch als Mehrgenerationenhaus bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen: Während die ältere Generation komfortabel und möglichst barrierearm im Erdgeschoss wohnen kann, steht das Dachgeschoss der jüngeren Familie als großzügiger Rückzugsort zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der weitläufige Garten, der vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung eröffnet. Ob Trampolin, Pool oder Klettergerüst – hier finden Kinder ausreichend Platz zum Spielen. Auch Gartenliebhaber kommen auf ihre Kosten: Flächen für Gemüsebeete und Obstbäume laden zur Selbstversorgung ein.

Darüber hinaus könnte im Rahmen einer zukünftigen Entwicklung die Option einer Hinterlandbebauung geprüft werden, was zusätzliches Potenzial für Erweiterung oder weitere Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre praktische Raumaufteilung sowie die zahlreichen Nutzungs- und Umgestaltungsmöglichkeiten. Sie eignet sich damit ideal für große Familien mit hohem Platzbedarf ebenso wie für Kapitalanleger, die eine Immobilie mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial suchen – eingebettet in ruhiger Lage von Wennigsen.

**Número da propriedade: 26285008 - 30974 Wennigsen**

## **Detalhes do equipamento**

**Mehrfamilienhaus (3 Parteien)**

**Erdgeschoss links (64 m<sup>2</sup>)**

- Flur
- Küche
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zum Garten

**Erdgeschoss rechts (50 m<sup>2</sup>)**

- Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- Schlafzimmer
- Wohn-/ Esszimmer

**Dachgeschoss (75 m<sup>2</sup>)**

- Flur
- Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- Wohn-/ Esszimmer

**Ausstattung:**

- Fußböden: Kaminat, Fliesen, PVC
- Heizung: Gas-Zentralheizung (ca. 1994, 2018, 2019)
- Fenster: isolierverglaste Holzfenster (ca. 1995)
- manuelle Außenrollläden im EG zur Straße hin
- Internet/Fernsehen: SAT-Anlage
- Elektrik EG und DG (ca. 1995)
- Heizkörper (ca. 1995)
- Innentüren (ca. 1995)
- Fassadendämmung an einer Seite (ca. 2005)

**Außenbereich:**

- Gartenhaus

Bitte beachten Sie, dass aus Rücksicht auf die Privatsphäre der aktuellen Mieter nur eine begrenzte Anzahl an Innenaufnahmen veröffentlicht wurde. Für weiterführende Informationen sowie eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

**Mieteinnahmen: 1200,- € Kaltmiete**

**Número da propriedade: 26285008 - 30974 Wennigsen**

## **Tudo sobre a localização**

Ihr neues Zuhause befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet in Wennigsen.

Wennigsen (Deister) mit ca. 5.900 Einwohnern liegt etwa 15 km südwestlich von Hannover. Die Gemeinde Wennigsen befindet sich im Calenberger Land, am Höhenzug des Deisters, der zu ausgeprägten Wanderungen oder Radtouren einlädt. Wie wäre es mit einem Ausflug zu den Wasserrädern im Deister?

Neben diesen vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Natur bieten ortansässige Sportvereine und ein Fitnessstudio 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, eine Waldorfschule, eine Grundschule und KGS gewährleistet.

Fachärzte, Apotheken, Banken sowie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, runden das Profil ab. Wennigsen bietet ein vielfältiges Restaurantangebot und zahlreiche Möglichkeiten Familienfeiern auszurichten.

Fußläufig sind Supermärkte und der Bahnhof in wenigen Minuten zu erreichen. Eine Tankstelle ist nur wenige Minuten entfernt. Das Robert-Koch-Krankenhaus in Gehrden ist mit dem Auto in 10 Minuten erreichbar.

Für Pendler ist der Bahnhof Wennigsen in unter 15 Minuten zu Fuß erreichbar: die S1, S2 und S21 Richtung Hannover/Nienburg und Richtung Barsinghausen/Haste fahren dreimal in der Stunde. Der Haltepunkt in Weetzen ist nur 5 Kilometer entfernt und bietet weitere Streckenverbindungen (Bahnstrecke Hannover–Altenbeken mit Anschluss nach Springe, Hameln, Bad Pyrmont und Paderborn) beziehungsweise Hannover Flughafen. Mehrere Buslinien verbinden die umliegenden Orte. Die Verkehrsanbindung ist mit dem PKW über die B 217 nach Hannover (ca. 25 Minuten) 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!

**Número da propriedade: 26285008 - 30974 Wennigsen**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26285008 - 30974 Wennigsen**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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