

Springe / Bennigsen – Springe

# Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Bennigsen auf Erbpachtgrundstück!

Objektnummer: 24285035



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

**KAUFPREIS: 220.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 893 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24285035 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24285035 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe

## Auf einen Blick

Objektnummer	24285035
Wohnfläche	ca. 113 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	220.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 68 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24285035 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	191.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.01.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 24285035 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285035 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285035 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285035 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285035 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285035 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285035 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe

## Die Immobilie



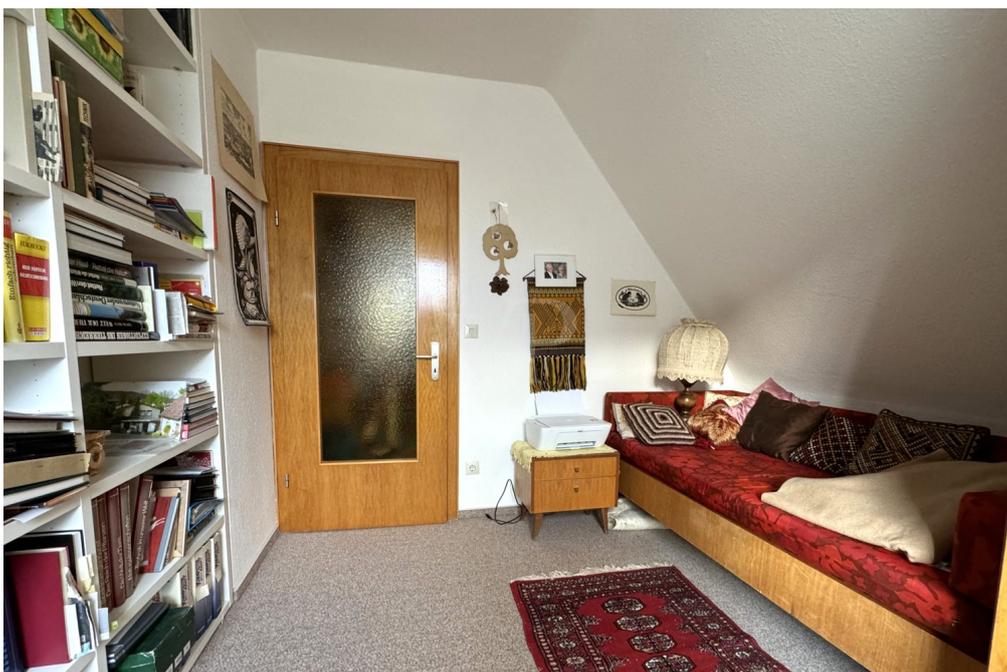
Objektnummer: 24285035 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285035 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285035 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285035 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285035 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe

## Ein erster Eindruck

Mit dieser Immobilie präsentiert Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein Einfamilienhaus mit einer angenehmen Wohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> und vielfältiger Abstellfläche. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Erbpachtgrundstück von ca. 893 m<sup>2</sup> in einer ruhiger und familienfreundlichen Lage von Bennigsen. Die im Jahr 1968 erbaute Immobilie ist genau das Richtige für eine kleine Familie, die sich ein gemütliches Zuhause in einer Wohngegend mit netter Nachbarschaft gestalten möchte. Grundlage dafür bietet ein wohldurchdachter Grundriss, der auch individuelle Umgestaltungsmöglichkeiten für Sie bereit hält. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein ca. 31 m<sup>2</sup> großer Wohnbereich, der optisch in ein Wohn- und ein Esszimmer unterteilt ist. Die breite Fensterfront im Wohnzimmer flutet den Raum mit viel Licht - der perfekte Treffpunkt für gemeinsame Stunden mit der Familie und mit Freunden. Das Esszimmer bietet Platz für die lange Tafel, an der ausgedehnte Mahlzeiten eingenommen werden - der schnelle Imbiss kann hingegen am Esstisch in der angrenzenden Küche eingenommen werden. Der breite Einbauschränk mit Durchreiche, der den Essbereich von der Küche separiert, wird Sie begeistern. Bietet er einerseits umfänglichen Stauraum für Geschirr und dergleichen und andererseits die Möglichkeit, eine offen gestaltete Wohnsituation herbeizuführen. Durch die Entfernung des Einbauschranks ließe sich kurzerhand eine Lösung mit Kochinsel oder Theke umsetzen. Im Sommer verlegen Sie Ihr Wohnzimmer nach draußen auf die dem Wohnbereich vorgelagerte Terrasse, die Sie vom Essbereich aus betreten können. Entspannte Stunden im Freien sind auf der geschützten Terrasse garantiert, während Ihre Kinder durch den Garten toben. Ein Gartenpavillon schmiegt sich idyllisch in den Garten und ist viel zu schade, um nur als Abstellfläche genutzt zu werden. Das Obergeschoss beherbergt drei Zimmer, die ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlaf- oder Kinderzimmer, als Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Highlight ist der nach Süden ausgerichtete Balkon, der von einem der Zimmer zu betreten ist. Für Ruhesuchende der perfekte Ort, um eine Kaffeepause zu genießen. Das geräumige Badezimmer ist mit einer Duschwanne, zwei Waschtischen, WC und Bidet ausgestattet. Im Erdgeschoss steht Ihnen darüber hinaus ein Gäste-WC zur Verfügung. Dieses könnte bei Bedarf noch mit einer Dusche ausgestattet werden. Die an das Gäste-WC angrenzende Garderobe würde den entsprechenden Platz dafür bereithalten. Der Keller bietet Ihnen mit seinen 4 Räumen sowohl ausreichend Abstellfläche als auch die Möglichkeit, einen Hobbyraum einzurichten. Weiteren Stauraum stellt Ihnen der über eine Bodentreppe zugängliche Spitzboden bereit. Zu der Immobilie gehört eine großzügige Garage mit angrenzendem Geräteschuppen, so das Ihr Auto, Ihre Fahrräder und die Gartengeräte immer einen sicheren und trockenen Platz haben. Ein weiterer PKW kann noch direkt vor der Garage

geparkt werden. Zwischen Garage und Haus haben Sie durch ein Tor Zugang in den weitläufigen Garten, der zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten bereithält. Auch Hobbygärtner kommen auf Ihre Kosten - ein Gemüsebeet ist bereits hinter der Garage angelegt. Insgesamt erwartet Sie eine Immobilie, die Funktionalität und Freiraum vereint. Während das Haus durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine gemütliche Wohnatmosphäre besticht, überzeugt der Garten durch seine Größe und seinen Erholungswert! Ein Haus zum Wohlfühlen! Erbpacht 1.856,- € / Jahr Restlaufzeit 42 Jahre

Objektnummer: 24285035 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe

## Ausstattung und Details

Einfamilienhaus

Erdgeschoss:

- Geräumiges Wohn-/ Esszimmer
- Küche (inkl. Einbauelementen)
- Gäste-WC
- Flur
- Terrasse

Obergeschoss:

- 3 Zimmer
- Badezimmer mit Duschwanne, 2 Waschtischen, WC & Bidet

Spitzboden:

- zusätzliche Abstellfläche über eine Bodentreppe erreichbar

Keller:

- Heizungsraum mit Zugang zum Garten
- 3 zusätzliche Kellerräume

Ausstattung:

- zweifach verglaste Kunststofffenster (1998 / 2000)
- Böden: Parkett, Keramik, Teppich
- Gasheizung (2024)
- Entkalkungsanlage

Garage:

- Garage mit Geräteschuppen
- Stellplatz vor der Garage
- Zisterne, 5.500 Ltr.

Garten:

- Gartenpavillion

Angaben zum Erbpachtgrundstück:

Erbpachtzins: 1.856,- € / Jahr

Restlaufzeit: 42 Jahre

Objektnummer: 24285035 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe

## Alles zum Standort

Ihr neues Zuhause befindet sich in Bennigsen, einem Ortsteil von Springe, südwestlich der Landeshauptstadt Hannover gelegen. Bennigsen liegt idyllisch am Südhang des Süllbergs, einem Ausläufer des Deisters, und verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Lebensmittelmärkte und das eine oder andere Fachgeschäft stehen Ihnen ebenso zur Verfügung wie ärztliche Versorgung und eine Apotheke. Die Betreuung und schulische Ausbildung Ihrer Kleinkinder ist durch einen Kindergarten und die Grundschule gesichert. In Ihrer Freizeit können Sie sich in einem der Restaurants verwöhnen lassen. Sportlich können Sie sich im Freibad oder in einem der zahlreichen Vereine betätigen, die ein umfangreiches aktives und gesellschaftliches Leben ermöglichen. Oder Sie gehen einfach hinaus in die Natur. Das umliegende Calenberger Land und der Deister laden zu ausgeprägten Wanderungen und Radtouren ein. Hier ist Erholung garantiert! Für diejenigen, die doch einmal Großstadtluft schnuppern möchten, genießt Bennigsen eine gute Ausgangslage, um über die Nahe gelegenen Bundesstraßen B 217 und B 3 die Landeshauptstadt Hannover schnell zu erreichen. Durch den zentral im Ort gelegenen S-Bahnhof können Sie Ihr Auto auch einfach stehen lassen und sind auch überregional gut angebunden. Genießen Sie eine entspannte Anreise in die Innenstadt von Hannover und weiter bis zum Flughafen Langenhagen. In Bennigsen leben Sie komfortabel, mit allen Dingen, die den Alltag lebenswert machen. Sie genießen kurze Weg und wohnen ländlich und idyllisch in einer kleinen Gemeinde, die Ihren Kindern ein wohl behütetes Aufwachsen ermöglicht. Finden Sie hier Ihren Zufluchtsort, als Kontrast zu dem hektischen Arbeitsalltag in der Großstadt.

Objektnummer: 24285035 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 191.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Objektnummer: 24285035 - 31832 Springe / Bennigsen – Springe

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Huflattichweg 17 Region Hannover Süd - Laatzen

E-Mail: [hannover.sued@von-poll.com](mailto:hannover.sued@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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