

Uetze / Hänigsen – Uetze

# Großzügige Villa mit Schwimmhalle

Objektnummer: 24352062-1



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

KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.190 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24352062-1 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24352062-1 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

## Auf einen Blick

Objektnummer	24352062-1
Wohnfläche	ca. 206 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	550.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 72 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24352062-1 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	88.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.03.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24352062-1 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352062-1 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352062-1 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352062-1 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

## Die Immobilie





Objektnummer: 24352062-1 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

## Die Immobilie



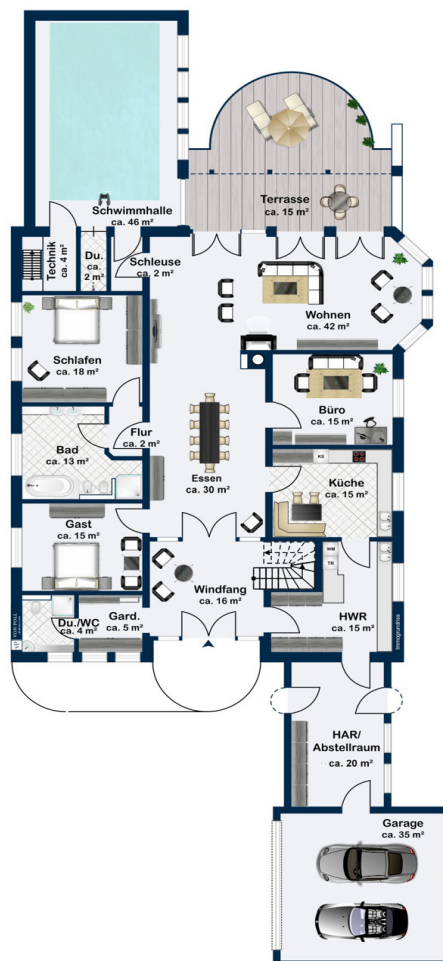
Objektnummer: 24352062-1 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352062-1 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24352062-1 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

## Ein erster Eindruck

Großzügige Villa mit Schwimmhalle und Doppelgarage für Anspruchsvolle Die im Jahr 2000 auf einem Grundstück von ca. 1.190 m<sup>2</sup> fertigstellte Villa bietet ca. 206 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene, verteilt auf 4 Zimmer. Die Immobilie besticht durch ihre gehobene Ausstattung und verfügt als besonderes Detail über eine ca. 45 m<sup>2</sup> große Schwimmhalle. Den Mittelpunkt des Hauses bildet die große (Ess-) Diele, um die sich alle anderen Räume gruppieren. Das mit großen, teilweise bodentiefen Fenstern versehene Wohnzimmer verfügt über einen eleganten Kamin. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auch in die Schwimmhalle mit eigener Dusche. Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet, ein großer Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für Waschmaschine und Trockner. Zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer sorgen für ausreichend Privatsphäre, ein weiteres Zimmer kann vielfältig genutzt werden. Die Immobilie verfügt über eine Gas- Zentralheizung, teilweise Außenrolläden und eine großzügige Doppelgarage. Ein Zwischentrakt bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Sonstiges. Vom Eingangsbereich des Hauses ist über eine feste Treppe der Dachboden mit über 100 m<sup>2</sup> Grundfläche zugänglich. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ideales Zuhause für Anspruchsvolle, die auf der Suche nach Komfort, Platz und einer gehobenen Ausstattung sind. Lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24352062-1 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

## Ausstattung und Details

- Ebenerdiges Wohnen
- Einbauküche
- Große Essdiele
- Kamin
- Großer Hauswirtschaftsraum
- Mehr als 100 m<sup>2</sup> Fläche im Dachgeschoss
- Doppelgarage
- Geräteraum im Zwischentrakt ca. 20 m<sup>2</sup>
- Schwimmhalle mit einer Größe von ca. 45 m<sup>2</sup>
- Ortslage mit umfassender Infrastruktur

Objektnummer: 24352062-1 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

## Alles zum Standort

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. Die Immobilie 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 Fahrtzeit 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

Objektnummer: 24352062-1 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2033. Endenergieverbrauch beträgt 88.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24352062-1 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Hannoversche Straße 12A Hannover – Region Nord

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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