

Uetze / Hänigsen – Uetze

# Großzügige Villa mit Schwimmhalle

????????? ??????????: 24352062-1



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

???? ??????: 550.000 EUR • ??????????: ca. 206 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 1.190 m<sup>2</sup>

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

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

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

?? ??? ??????

???????? ??????????	24352062-1	????? ???????	550.000 EUR
?????????????	ca. 206 m <sup>2</sup>	??????	?????
?????? ????????	?????????????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4	?????????	?????????
????????????? ???	2	??????????????	?????????
?????????????	2	????????????????????	ca. 72 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	2000	???????	WC ??????????????, ???????, ??????, ?????????????????
?????? ??????????????	1 x ????????	?????????	?????????

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

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	88.60 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	28.03.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2001

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

?? ?????????





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

?? ????????



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

?? ?????????





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

?? ????????





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

?? ?????????





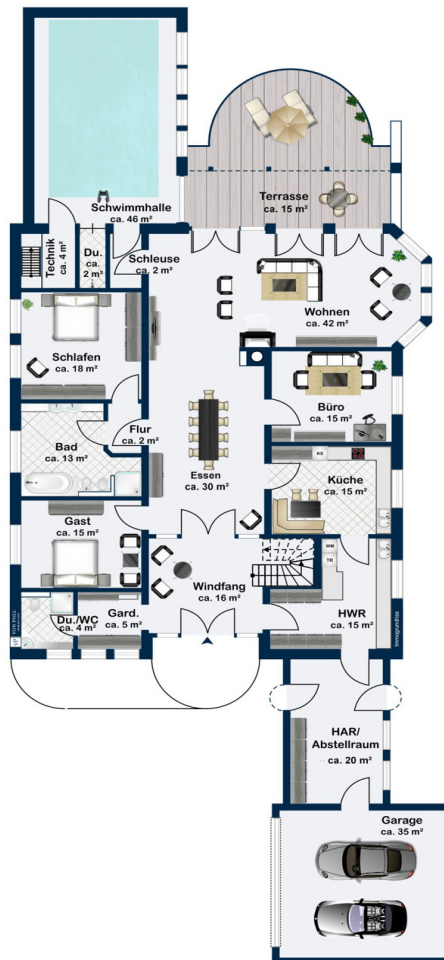
???????? ??????????: 24352062-1 - 31311 Uetze / Hänigsen – Uetze

?? ?????????



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

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.



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

??? ?????? ???????????

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!

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

????????????????? ??? ???? ?????

- 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

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

??? ??? ??? ????????????

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



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

?????? ?????????????????

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.

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

?????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Hannoversche Straße 12A ???????? - ?????? ????????  
E-Mail: hannover.nord@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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