

# Exposé

**Mehrfamilienhaus in Wennigsen**

**Freistehendes Zweifamilienhaus in idyllischer Lage**



**Objekt-Nr. OM-420589**

**Mehrfamilienhaus**

**Verkauf: 630.000 €**

**Ansprechpartner:**  
Manuela Frisch

30974 Wennigsen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	4.117,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	194,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Zweifamilienhaus befindet sich auf einem rund 4.117 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück (Sackgasse Endgrundstück) in ruhiger, naturnaher Lage von Wennigsen OT Steinkrug (Deister). Das freistehende Architektenhaus wurde 1962 in Hanglage errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Es bietet zwei separate Wohneinheiten – eine im Untergeschoss sowie eine im Erdgeschoss – und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch für Gewerbetreibende aufgrund der vorhandenen Schuppen.

Die Gesamtwohnfläche des Hauses beträgt ca. 198 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei Einheiten:

- Wohnung im Untergeschoss (ca. 93,90 m<sup>2</sup>):

Diese Einheit verfügt über ein Wohnzimmer, ein Büro, eine Küche, ein Bad, ein Hauswirtschaftsraum sowie einen Flur mit angrenzenden Schlafzimmern und einem Zimmer (ohne Tageslichteinfall). Durch die Hanglage öffnet sich der Wohnbereich zur Terrasse mit Gartenzugang, was für helle Räume und ein angenehmes Wohngefühl sorgt.

- Wohnung im Erdgeschoss (ca. 104,20 m<sup>2</sup>):

Die großzügig geschnittene Hauptwohnung umfasst ein Wohn-/Esszimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Duschbad sowie zwei Dielenbereiche mit separatem Zimmer incl. Duschbad mit WC. Der Balkon in östlicher Ausrichtung bietet einen schönen Blick ins Grüne – ideal für sonnige Morgenstunden.

Beide Wohneinheiten sind mit Einbauküchen ausgestattet. In den Wohnräumen im Obergeschoss ist Vinylboden, im Untergeschoss mit Holzparkett, Teppichboden und Vinylboden verlegt, während die Bäder und Küchen gefliest sind.

Das Haus wird über eine Öl-Zentralheizung (Viessmann, Baujahr 1993) beheizt. Der Energieausweis weist die Energieeffizienzklasse F mit einem Endenergiebedarf von 185,62 kWh/(m<sup>2</sup>.a) sowie einem Primärenergiebedarf von 206,05 kWh/(m<sup>2</sup>.a) aus.

Das Gebäude befindet sich in einem soliden und gepflegten Zustand, sodass eine unmittelbare Nutzung möglich ist. Modernisierungsmaßnahmen können – je nach Nutzungskonzept – individuell erfolgen.

Das Grundstück überzeugt durch seine Ecklage in einer Sackgasse und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der gartenorientierte Terrassenbereich lädt zum Entspannen ein und grenzt an Wald und Feld – ein reizvolles Umfeld für Naturliebhaber.

Durch die Größe und Lage des Grundstücks könnte perspektivisch auch eine teilweise gewerbliche Nutzung denkbar sein, vorbehaltlich entsprechender Genehmigungen.

Ob als Mehrgenerationenhaus, Kapitalanlage oder zur teilweisen Eigennutzung mit Vermietungsoption – das Objekt bietet flexible Perspektiven. Die Kombination aus naturnaher Lage, funktionaler Aufteilung und gepflegtem Zustand macht dieses Zweifamilienhaus zu einer attraktiven Immobilie im Speckgürtel von Hannover.

## Ausstattung

- Balkon sowie Terrasse mit Ost-Ausrichtung, großzügiger Garten
- Einzelgarage
- Zwei separate Wohnungen
- Kaminofen-Anschluss
- 1 separat stehender Schuppen mit 3 Abteilen im vorderen Bereich des Grundstücks
- 1 großer Schuppen im hinteren Garten mit Starkstromanschluss

## Lage

Diese Immobilie befindet sich in der ruhigen und grünen Umgebung der Gemeinde Wennigsen OT Steinkrug (Deister) – am Rand des Naturraums Deister, mit zugleich sehr guter Anbindung an das urbane Umfeld der Region Hannover.

Die Gemeinde Wennigsen OT Steinkrug liegt rund 15 km südwestlich der Landeshauptstadt Hannover im Calenberger Land. Der Standort profitiert von unmittelbarem Naturbezug, da der Deister unmittelbar angrenzt und sich Spazier- wie Wanderwege quasi vor der Haustür befinden. Die Umgebung ist geprägt von Wohnhäusern am Waldrand – eine attraktive Kombination aus Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit.

Für den täglichen Bedarf ist gesorgt: So befindet sich der EDEKA-Supermarkt Ladage an der Hauptstraße mit einer guten Auswahl an Lebensmitteln und regionalen Produkten. Weitere Optionen wie der REWE-Markt Wennigsen auf der Degerser Str. 30 stehen ebenfalls zur Verfügung. Damit ist Nahversorgung komfortabel und ohne längere Wege gewährleistet.

Die Gemeinde Wennigsen verfügt über einen Bahnhof, den Haltepunkt Bahnhof Wennigsen (Deister), der von den Linien S1, S2 und S21 der S-Bahn Hannover bedient wird.

Die Bundesstraße 217 verbindet Wennigsen mit Hannover sowie Hameln. Die Autobahnen A2 und A7 sind in etwa 20 bis 25 Minuten erreichbar. Damit ist sowohl eine sehr gute Erreichbarkeit für Pendelverkehr als auch Ausflugsmöglichkeiten vorhanden.

Durch die naturnahe Lage ist auch die Anbindung über Rad- und Fußwege gut nutzbar – sei es für Freizeit oder für kurze Wege im Ort.

Die gastronomische Vielfalt im Umfeld überzeugt: So ist zum Beispiel das italienische Restaurant La Cascina Holtensen (Hamelner Str. 12) eine lokale Institution mit stilvollem Ambiente und großer Terrasse. Auch das Restaurant „Restaurant Steinkrug“ im Ortsteil bietet gepflegte Küche in landschaftlich schöner Umgebung.

Für Freizeit- und Naherholung ist der Deister hervorgehoben zu nennen: Wanderwege, Naturpfade, Aussichtspunkte und Wander-/Radmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Neben der Natur bietet Wennigsen ein vielfältiges kulturelles Leben: Das Kulturportal „Kultur Wennigsen“ zeigt, dass Kunst, Musik, Literatur und Veranstaltungen in der Gemeinde vernetzt sind. Sehenswerte Ausflugsziele wie der Aussichtsturm Annaturm auf dem Deister oder die historischen Wasserräder laden zur Freizeitgestaltung ein. Für Bewohner der Immobilie ist demnach sowohl ein naturnahes als auch kulturell aktives Umfeld gegeben.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	185,62 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Südseite

# Exposé - Galerie



Garten mit großzügigem Schuppen



Westseite

# Exposé - Galerie



Hausansicht, Eingang



Hauszufahrt