

Exposé

Wohnung in Wennigsen - Bredenbeck

2,5 Zimmer mit Deisterblick und Dachboden drüber



Objekt-Nr. OM-447580

Wohnung

Verkauf: **100.000 €**

30974 Wennigsen - Bredenbeck
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	55,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	175 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wunderschöne 2,5 Zi-Erbpachtwohnung, 6 Parteienhaus, Bredenbeck, mit Deisterblick, 2. OG

Sehr ruhig gelegen, Sackgasse, 2. OG, darüber Trockenboden, Kellerraum vorhanden. Mit Deisterblick nach vorn und hinter dem Haus Rasenfläche, Möglichkeit dort zu entspannen oder Wäsche aufzuhängen etc.

Beim Öffnen der Eingangstür und Betreten des Flurs liegt links das schön geflieste Wannenbad mit leichter Dachschräge und großem Dachfenstereg. Gegenüber liegt rechts ein Zimmer mit drei Erkerfenstern nach hinten zum Garten. Hinter diesem Zimmer befindet sich ein weiteres helles Zimmer mit leichter Dachschräge, großem Dachfenster mit elektrischem Rollo und einem zusätzlichen Fenster in der Hausseitenwand. Eine Tür, mit der man von hier auch in das dritte Zimmer weitergehen könnte, wurde verschlossen.

Nach dem Badezimmer liegt vom Flur aus links die helle Küche mit zwei Erkerfenstern mit Blick Richtung Deister. Eingebaut ist eine Einbauküche inkl. Waschmaschine; Kühlschrank und Herd.

Am Ende des Flures liegt das dritte Zimmer mit zwei Fenstern in der Hausseitenwand, auf der rechten Zimmerseite mit leichter Dachschräge. Der verschlossene Türdurchgang zur hinteren Wohnungsseite wurde hier an der linken Wand mit anthrazitfarbenen Schiefersteinen verschönert.

Die Wohnung wird wegen der Schrägen mit ca. 54 qm groß vermessen, wirkt aber größer, ist gut geschnitten, auf dem Flur könnte bei Bedarf auch ein größerer Schrank aufgestellt werden.

Vorn vor dem Haus liegt der Hof, am Ende vier Garagen, vor den unteren zwei Wohnungen ist ein kleiner Vorgarten abgegrenzt, es gibt keinen Durchgangsverkehr, das Haus liegt ruhig und gemütlich. Die Fassade und das Dach wurden vor wenigen Jahren gedämmt, das Dach wurde neu eingedeckt, die Energiekosten sind dementsprechend gering.

Das Hausgeld inkl. Heizungskosten und Verwaltung inkl. Rücklagen beträgt 165 € pro Monat. Die Erbpacht an die Loccumer Klosterkammer wurde ab 2024 bis 31.12.2062 auf 1181,30 € jährlich festgesetzt.

Ausstattung

Vor kurzem wurde eine neue Kellerseitentür inkl. Glasüberdach eingebaut, Gesamtkosten waren 3390 €. Am Jahresende wurde für 3541 € der Brauchwasserspeicher ausgetauscht. Der Keller ist trocken, es gibt eine Ölheizung. In 2027 oder 2028 soll diese durch eine Kosten sparende Wärmepumpe ersetzt werden. Es wird auch gerade überlegt, ob eine Solaranlage angeschafft werden soll, um autark zu werden.

Die Wohnung ist hell, ruhig, gemütlich. Vorn vor dem Haus liegt der Hof, am Ende vier Garagen, vor den unteren zwei Wohnungen ist ein kleiner Vorgarten abgegrenzt, es gibt keinen Durchgangsverkehr, das Haus liegt ruhig und gemütlich.

Die Fassade und das Dach wurden vor wenigen Jahren gedämmt, das Dach wurde neu eingedeckt, das Dachfenster im Bad wurde dabei ausgetauscht und im hinteren Zimmer wurde ein großes Dachfenster mit Elektrorollo eingesetzt.

Die Energiekosten sind dementsprechend gering.

Das Hausgeld inkl. Heizungskosten und Verwaltung inkl. Rücklagen beträgt 175 € pro Monat. Die Erbpacht an die Loccumer Klosterkammer wurde ab 2024 bis 31.12.2062 auf 1181,30 € jährlich festgesetzt.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Bitte melden Sie sich für Fragen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren per E-Mail.

Besichtigungen sind in der Regel am Wochenende oder nach individueller Absprache möglich.

Lage

In Bredenbeck ist ein gut ausgestatteter Edekaladen mit Bäcker fußläufig in weniger als 10 Minuten erreichbar, direkt dabei eine Sparkasse. Im Ort gibt es eine Pizzeria/Imbiss und ein Restaurant sowie u. a. (Zahn-)Ärzte, eine Apotheke, eine Feuerwehr etc.

Die landschaftliche Lage ist sehr schön. Es gibt gute Busverbindungen und in Holtensen (ca. 2 km entfernt) kommt man auf der B 217 schnell Richtung Hannover oder Springe/Hameln.

Die Bahnhöfe Wennigsen, Holtensen-Linderte, Weetzen und Lemmie sind im Umkreis von 4 bis ca. 6 km schnell erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Küche mit Deisterblick

Exposé - Galerie



Küche mit Sofa



Küche mit Geschirrspülmaschine

Exposé - Galerie



Wannenbad



Zimmer Elektrorolldachfenster

Exposé - Galerie



Vorn rechts drei Erkerfenster



Vorn rechts eingerichtet

Exposé - Galerie



Zimmer Flur hinten



Zimmer Flur hinten eingerichte

Exposé - Galerie

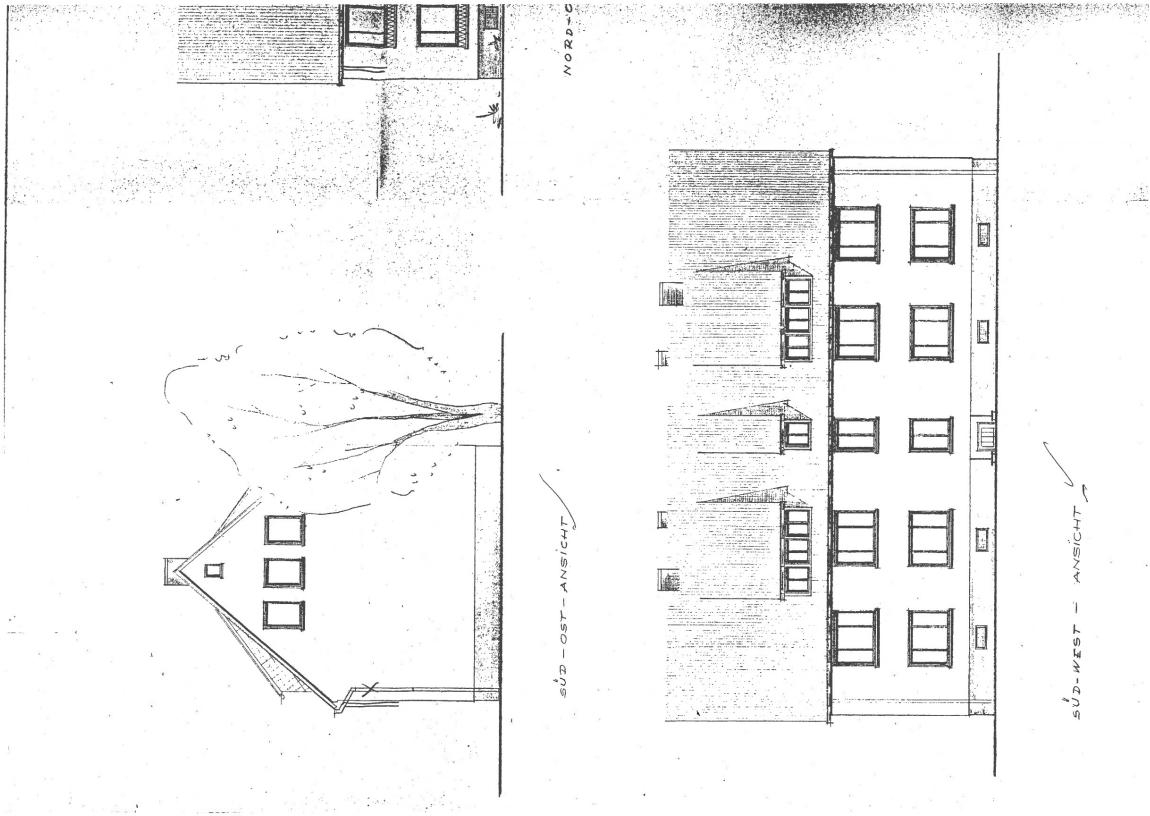


Schieferwand Zimmer hinten



Zimmer hinten eingerichtet

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

