# ZU VERKAUFEN



## 2 FAMILIEN HAUS

WIESENWEG 26, 29386 HANKENSBÜTTEL





## Immobilienbeschreibung

Zweifamilienhaus in Hankensbüttel
Zwei Wohneinheiten – 213 m² Wohnfläche – 800 m² Grundstück
Großzügiges Wohnen mit Garten, Keller und Garage in attraktiver Lage

Ein großzügiges Zweifamilienhaus mit viel Platz, einem weitläufigen Grundstück und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus zwei separaten Wohneinheiten, vollständiger Unterkellerung, Garage und naturnaher Lage macht die Immobilie interessant für Familien, Mehrgenerationenhaushalte und Käufer, die Wohnen und Vermieten miteinander verbinden möchten.
**Zwei Wohnungen. Ein großes Grundstück. Viele Möglichkeiten für die Zukunft.**



## Objektbeschreibung

**Dieses Zweifamilienhaus** aus dem Baujahr 1989 bietet auf einem ca. 800 m² großen Grundstück viel Platz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit insgesamt ca. 213 m² Wohnfläche, neun Zimmern und zwei separaten Wohneinheiten eignet sich die Immobilie sowohl für Mehrgenerationenwohnen als auch für Familien mit erhöhtem Platzbedarf oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

**Das Haus** wurde in solider Bauweise mit Porotonziegeln errichtet und verfügt über eine klassische Klinkerfassade. Beide Wohnungen sind über separate Flure und eigene Zugänge erreichbar. Darüber hinaus sind die Wohneinheiten getrennt abrechenbar, was eine unabhängige Nutzung erleichtert. Beide Wohnungen werden zum 01.01.2027 bezugsfrei übergeben. Damit bietet sich neuen Eigentümern die Möglichkeit, ihre individuellen Wohnvorstellungen zeitnah umzusetzen.
Erdgeschoss – Großzügiges Wohnen mit Terrasse und Garten

**Die Erdgeschosswohnung** verfügt über ca. 119 m² Wohnfläche, verteilt auf fünf Zimmer. Die großzügige Raumaufteilung schafft vielfältige Möglichkeiten für Familien, Paare mit Platzbedarf oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.
Ein großes Zimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten bildet einen besonderen Vorzug dieser Wohneinheit. Der Außenbereich bietet Raum für Erholung, gesellige Stunden und individuelle Gartengestaltung.

**Obergeschoss** – Individuelle Wohnatmosphäre
Die Wohnung im Obergeschoss umfasst ca. 94 m² Wohnfläche und vier Zimmer. Teilweise vorhandene Dachschrägen verleihen den Räumen einen individuellen Charakter.
Ein separater Anschluss für einen Kaminofen bietet die Möglichkeit, den Wohnbereich durch einen Ofen zu ergänzen und eine behagliche Atmosphäre zu schaffen.
Ausstattung und bauliche Merkmale

**Das Gebäude** ist vollständig unterkellert und bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Eine freistehende Garage ergänzt das Platzangebot.
Beide Wohnungen verfügen jeweils über ein Badezimmer mit WC sowie ein separates WC. Die Fliesenfußböden in den Fluren und Küchen beider Wohnungen wurden im Jahr 2023 erneuert.
Der allgemeine Zustand des Hauses entspricht im Wesentlichen dem Stand von 1998. Dies bietet Interessenten die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und gegebenenfalls zu modernisieren.

**Die Beheizung** erfolgt über einen Gas-Brennwertkessel. Ein Energieausweis liegt vor.

**Lage** – Hankensbüttel mit kurzen Wegen ins Grüne
Das Zweifamilienhaus befindet sich in 29386 Hankensbüttel in attraktiver Lage in der Nähe des Gymnasiums, des Freibads sowie von Waldgebieten und des bekannten Otter-Zentrums.
Die Umgebung verbindet ein naturnahes Wohnumfeld mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Das Freibad bietet Abwechslung in den Sommermonaten, während die nahe gelegenen Waldgebiete zu Spaziergängen und Aktivitäten im Freien einladen. Auch das Otter-Zentrum ist ein besonderes Ausflugsziel in der Region.

## Das Obergeschoß

















## Erdgeschoß











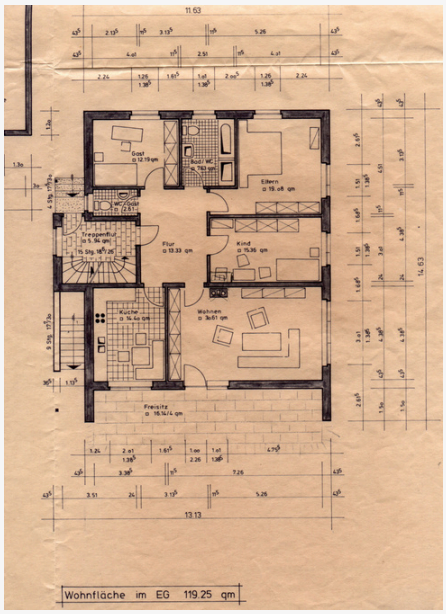






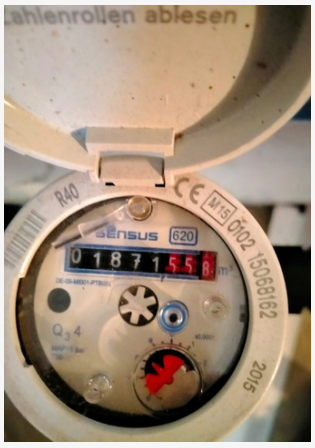
## Ausstattungsmerkmale

- Objektart: Zweifamilienhaus
- Baujahr: 1989
- Grundstück: ca. 800 m²
- Wohnfläche gesamt: ca. 213 m²
- Erdgeschoss: ca. 119 m², 5 Zimmer
- Obergeschoss: ca. 94 m², 4 Zimmer
- Bauweise: Porotonziegel mit Klinkerfassade
- Heizung: Gas-Brennwertkessel
- Keller: vollständig unterkellert
- Außenbereich: Terrasse und Garten
- Garage: freistehend
- Sanitärausstattung: je Wohnung Bad mit WC und separates WC
- Wohnungstrennung: separate Zugänge und getrennte Abrechnung
- Modernisierung: Fliesenfußböden in Fluren und Küchen 2023
- Energieausweis: vorhanden
- **Bezugsfreiheit: beide Wohnungen ab 01.01.2027**








### Energieausweis und Heizung

- Heizungsart: Gas-Brennwertheizung
- Endenergieverbrauch: 120,37 kWh/(m²·a)
- Primärenergieverbrauch: 132,40 kWh/(m²·a)
- Energieausweis: vorhanden

DIE GENANNTEN ENERGIEKENNWERTE STAMMEN AUS DEM VORLIEGENDEN ENERGIEAUSWEIS.



- **Privatverkauf – keine Provision**
- **Besichtigung mit Terminvereinbahrung**

**Gudrun.Mathias@web.de**
**+49 151 50609189**