



IMMONALITY

Christiane Engelhardt

Zwei Häuser zum Preis von Einem

Objekt: 12 • 31832 Springe / Bennigsen
400.000,00 €



Immonality Christiane Engelhardt • Küchenthalstr. 31 • 31139 Hildesheim
Tel.: +49 5121 / 927 65 21 • Mobil: +49 173 / 615 85 25 • Fax: +49 5121 / 8756184
ce@immonality.de • www.immonality.de



IMMONALITY

Christiane Engelhardt

Daten im Überblick

ImmoNr	12
Objektart	Haus
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	31832
Ort	Springe / Bennisen
Wohnfläche	ca. 400 m ²
Nutzfläche	ca. 806 m ²
Anzahl Zimmer	20
Anzahl Schlafzimmer	10
Anzahl Badezimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 1.950 m ²
Anzahl sep. WC	6
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	12 Freiplätze
Terrasse	Ja
Baujahr	1974
Zustand	Modernisiert
Kaufpreis	400.000,00 €
Außen-Provision	5,95 % inkl. gesetzlicher MWSt



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Beschreibung

Wohnen, Leben und Arbeiten unter einem Dach.

Beide Häuser liegen fast am Ende einer ruhigen Straße im Gewerbegebiet von Bennisen.

Vor dem Vorherhaus befinden sich 8 Parkplätze, die durch Geschäftsaufgabe nur vom Eigentümer selbst benutzt werden. Eine seitliche, gepflasterte Durchfahrt führt zum hinteren Bereich mit 2.

Eingang; ebenfalls gepflastert. Das Hinterhaus steht auf einem Gartengrundstück mit Obstbäumen. Ein genehmigter, beheizbarer Wohncontainer befindet sich ebenfalls auf dem Grün. Ein Durchgangsgebäude mit Flachdach verbindet beide Häuser miteinander. Hier befinden sich zwei neuere Heizungsanlagen, die beide Häuser versorgt, aber getrennt werden kann. Das Grundstück ist in zwei Flurstücke aufgeteilt.

Das gesamte Erdgeschoss im Vorderhaus wurde mit über 200 qm gewerblich genutzt. Eine kleingewerbliche Anmeldung genügt, um hier in ruhiger, grüner Lage großzügig und ungestört zu wohnen.

Zusammenfassung der Daten:

Hinterhaus: Grundstück 117 qm, 442 qm Gesamtfläche zzgl. DG, 6 Parkplätze, Heizung 2014

Vorderhaus: Grundstück 833 qm, 364 qm Gesamtfläche, EG Büro ca 216 qm, OG 2 x Wohnen insgesamt ca 146 qm, 3 Bäder Wanne / Dusche zzgl. je 1 Gäste WC, Heizung 2014

Die Grundrisse sind Planungsgrundrisse und entsprechen nicht zu 100% den örtlichen Gegebenheiten.

Lage

Naturverbunden und Hannover doch so nah. Bennisen ist mit seinen ca. 4.200 Einwohnern vor den Toren Hannovers und am Fuße des Deisters ein attraktiver Wohnort für junge Familien. Durch die hervorragende Infrastruktur ist die Ortschaft ebenso ein bestens geeigneter Rückzugsort für Pendler und Naturbegeisterte, die den Anschluss an die Stadt nicht missen möchten. S-Bahn - Hannover Hbf. 20 Min. Flughafen HAJ 40 Min.

Leibniz Uni. 35 Min. - S-Bahn u. Pkw. Sehr interessant an dieser Lage ist auch die Erreichbarkeit entfernter Ziele über die Autobahnen A2 und A7 oder die Bundesstraßen B3 und B217. In etwa 40 Autominuten Entfernung befinden sich das Steinhuder Meer und der Flughafen, das Messegelände und die Innenstadt Hannovers sind in ca. 30 Minuten erreichbar. Gut ausgebaute Radwanderwege und der Anschluss an das S-Bahn Netz der Region bieten zudem gute Alternativen der Mobilität.

Mit Kindergarten, Grundschule und Sportvereinen sowie dem beheizten Freibad ist die Familienplanung in dieser von Wiesen, Wäldern und historischen Bauten geprägten Umgebung sehr gut vorstellbar. Das Landschaftsschutzgebiet Bennisger Berg sowie der Deister sind nur zwei der zahlreichen Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten in direkter Umgebung.



IMMONALITY

Christiane Engelhardt

Die Nahversorgung, sowie der Zugang zu Ärzten, Apotheken und Banken, ist fußläufig in unmittelbarer Umgebung gesichert, daher ist in den meisten Fällen keine Fahrt in die Stadt Hannover nötig. Und wenn doch einmal der Bedarf besteht in die Stadt zu fahren, können Sie innerhalb einer halben Stunde per S-Bahn oder PKW die Innenstadt erreichen. Die Regio Busse bringen Passagiere zudem den Deister entlang – beispielsweise nach Springe oder Wennigsen – und in weniger als 30 Fahrminuten auch nach Hannover-Ricklingen.

Ausstattung Beschreibung

Vorderhaus mit Klasse Terrasse und weitreichenden Parkmöglichkeiten für ein mögliches Geschäft. Das Erdgeschoss ist zurzeit mit ca. 210 qm Gewerbefläche größtenteils mit Leichtbauwänden versehen, so dass Sie alles nach Ihren Vorstellungen aufteilen können. Die WC-Anlage und die massiven, tragenden Wände entnehmen Sie bitte aus dem Grundriss. Hier sind einige Renovierungsarbeiten- und Sanierungsarbeiten gefragt.

Das Obergeschoss mit ca. 171 qm, wurde in zwei Wohneinheiten aufgeteilt, die mit einer Tür verbunden sind und als Ganzes bewohnt werden. 2 Bäder und zwei Gäste WC sind modern, eines mit Wanne, zwei mit Dusche ausgestattet. Größtenteils wurden die Fenster 1998 / 1996 ausgetauscht; 2005 - 2007 erfolgte hier eine weitreichende Renovierung. Lichte Räume mit herrlichem Ausblick, bodentiefe Terrassentüren führen auf das großartige Highlight einer ca 50qm großen, mit Holz belegten Dachterrasse. Unterschiedliche Ebenen mit kleinen Idyllischen Sitzplätzen und ein großzügiger Bereich zum Grillen mit Freunden. Dieser Bereich ersetzt in vollem Maße das Gartenreich. Der Spitzboden wurde in früherer Zeit teilweise ausgebaut, wird nur zu Abstellzwecken benutzt.

Hinterhaus: Ein Schatz im Grünen

Das Zweigeschossige Gebäude mit ca. 442 qm wurde 1993 in Holzständerbauweise gebaut. Ein großzügiger Eingangsbereich mit breiter Massivholztreppe führt in alle Etagen. 4 großzügige, 2 kleinere, helle freundliche Räume sind mit Linoleum ausgestattet und wurden als Büroräume genutzt. WC Anlagen mit Dusche und Sozialräume sind vorhanden. Mit wenigen handwerklichen Griffen lässt sich hier, vor Allem durch die Großzügigkeit der Räume, ein traumhaftes Wohnambiente schaffen. Das zusätzlich ausgebaute Dachgeschoss mit 6 Fenstern, einer Küchenzeile, WC und Dusche ist ebenfalls mit blauem Linoleum ausgelegt. Eine Feuerleiter dient als 2. Fluchtweg. Der eingefriedete Garten mit Sträuchern und altem Obstbaumbestand gehört zu diesem ca. 1117 qm großem Grundstück. Ebenso 6 Parkplätze.



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Sonstige Angaben

Bitte senden Sie mir ein korrekt ausgefülltes Kontaktformular, erst danach kann ich mit Ihnen einen Besichtigungstermin vereinbaren u./o. ich sende Ihnen gewünschte Unterlagen zu.

Ihre

Immobilien Expertin seit mehr als 18 Jahren in Ihrer Region

Christiane Engelhardt mobil 0173 6158525

Unsere Angaben beruhen auf den vom Auftraggeber erteilten Auskünften. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.



IMMONALITY

Christiane Engelhardt

Impressionen



Nachbarschaft



Frühlingsgarten



IMMONALITY

Christiane Engelhardt



Vorderansicht



Beide Häuser seit.

Immonality Christiane Engelhardt • Küchenthalstr. 31 • 31139 Hildesheim
Tel.: +49 5121 / 927 65 21 • Mobil: +49 173 / 615 85 25 • Fax: +49 5121 / 8756184
ce@immonality.de • www.immonality.de



IMMONALITY

Christiane Engelhardt



Hinterhaus mit genehmigten Container



Himmelblau



Klasse Terrasse



Terrasse mit Blick ins Grüne



Vorderhaus OG 2. großer Wohnraum



Flur 2. Perspektive



IMMONALITY
Christiane Engelhardt



Hinterhaus Eingang



Hinterhaus Eingangsbereich



Bürraum EG



zzgl.DG mit Küchenzeile



zzgl. ausgeb.DG



Büro EG



IMMONALITY
Christiane Engelhardt



Büro Kind OG



idyllischer Sitzplatz



Flur zur Dachterrasse

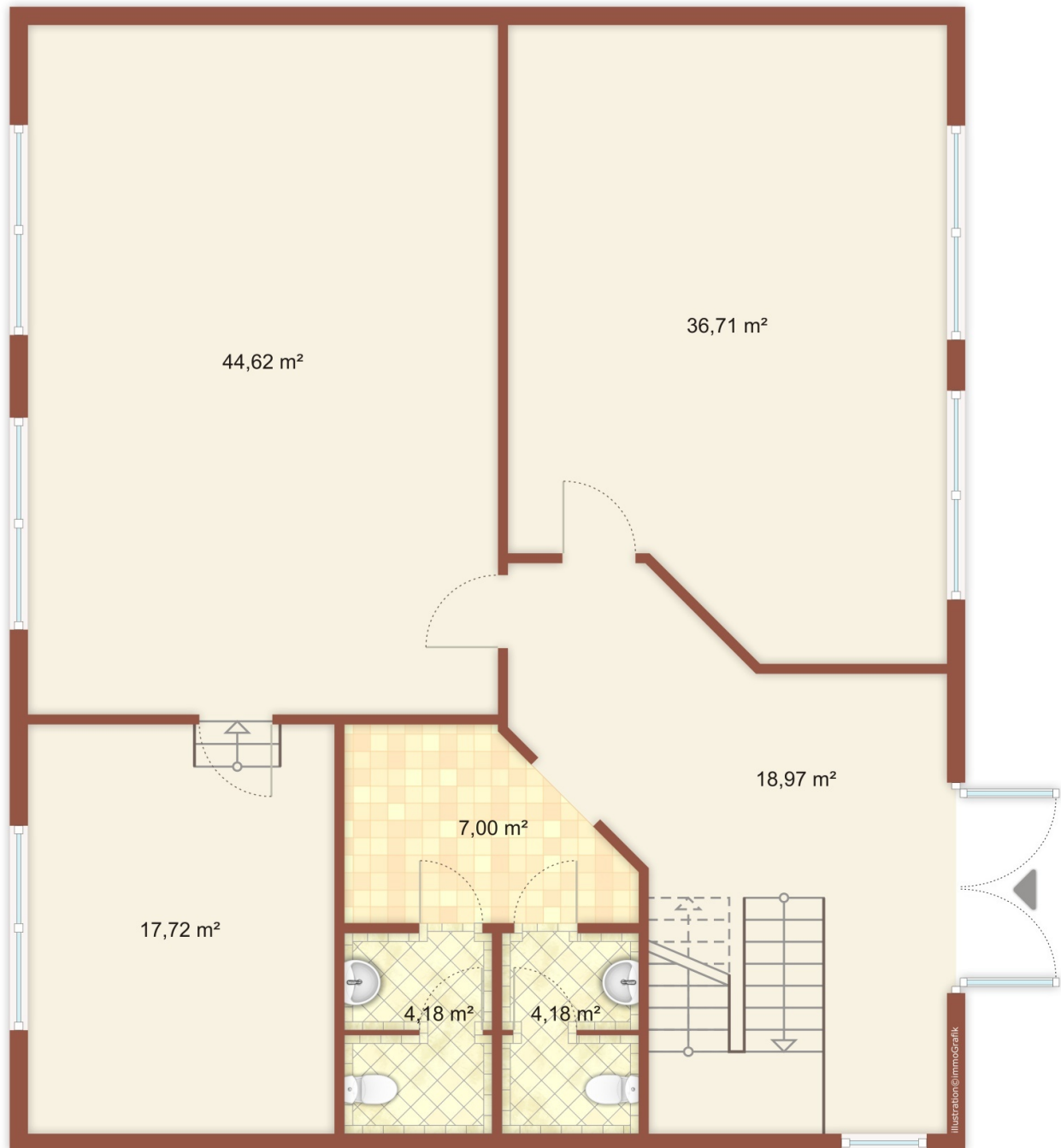


2. Bad Waschbecken



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Grundriss



EG Hinterhaus



IMMONALITY

Christiane Engelhardt

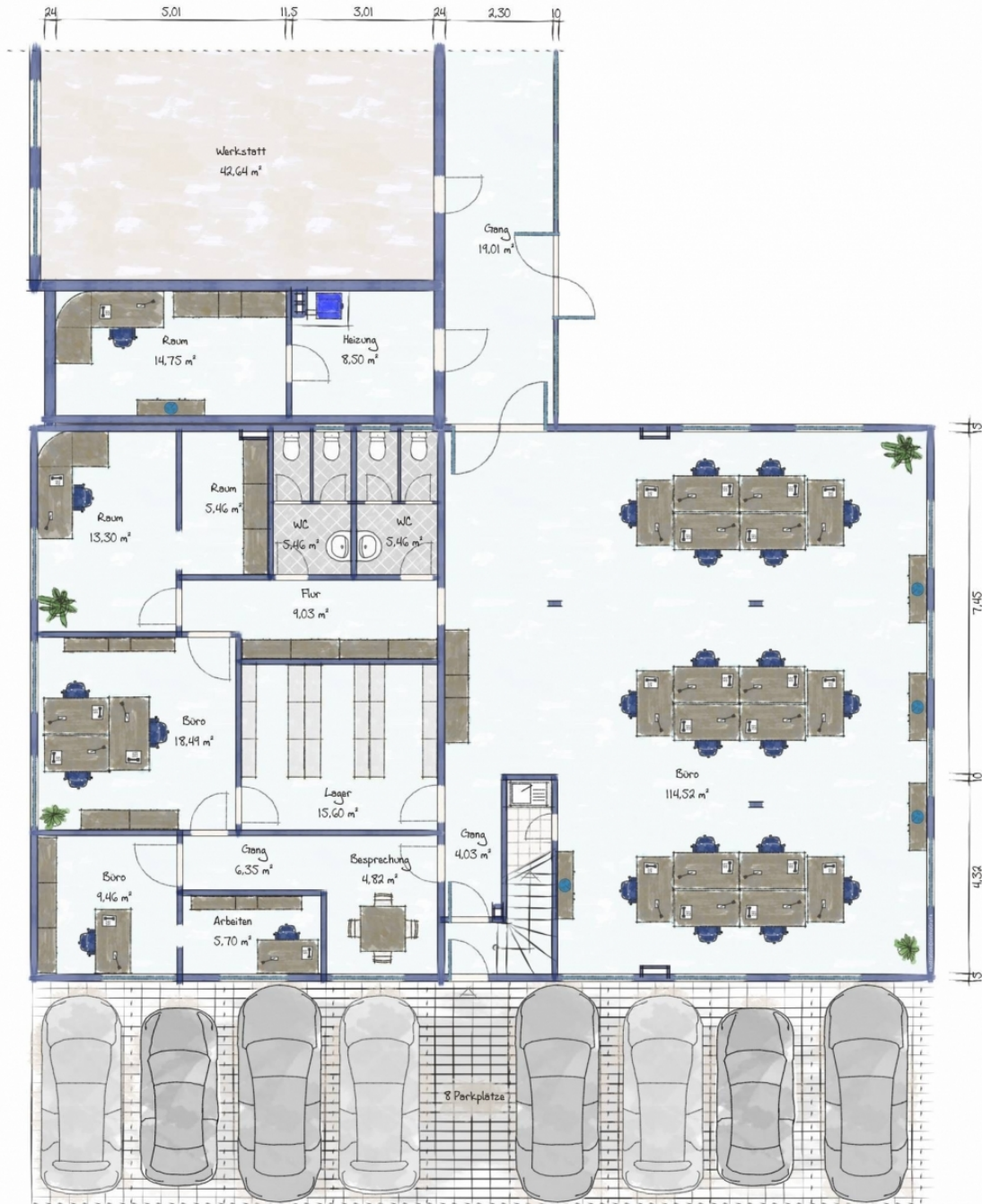


OG Hinterhaus



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Vorderhaus EG



EG Vorderhaus



IMMONALITY

Christiane Engelhardt

Vorderhaus DG



DG Vorderhaus



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Ihr Ansprechpartner

Frau Christiane Engelhardt
Immobilien Christiane Engelhardt
Küchenthalstr. 31
31139 Hildesheim

Telefon: +49 5121 / 927 65 21

Fax: geschäftlich: +49 5121 / 8756184

Mobil: +49 173 / 615 85 25

E-Mail: ce@immonality.de

Web: www.immonality.com

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Immonality Christiane Engelhardt • Küchenthalstr. 31 • 31139 Hildesheim
Tel.: +49 5121 / 927 65 21 • Mobil: +49 173 / 615 85 25 • Fax: +49 5121 / 8756184
ce@immonality.de • www.immonality.de