



Ihr neues Zuhause



mit Anbau



Willkommen

## Hänigsen - Vielfältige Möglichkeiten im Wohnhaus mit Anbau - kreative Ideen werden Wirklichkeit

Etagenanzahl: 3

Gefunden auf Lange und Lange Immobilien | Immobilienfachwirt | IVD Mitglied - <https://www.langeundlange-immobilien.de/>



---

**Details Immobilie**

Kaufpreis:	227.000,00 €	Wohnfläche ca.:	162,00 m <sup>2</sup>
Käuferprovision 3% inkl. MwSt.		Nutzfläche:	38,00 m <sup>2</sup>
		Grundstück:	947,00 m <sup>2</sup>
		Zimmer:	5
		Schlafzimmer:	2
		Badezimmer:	2
		Balkone:	1
		Balkon- / Terrassenfläche:	20,00 m <sup>2</sup>
		gewerbeflaeche	52

---

**Verwaltungsdaten**

Externe Nummer VKH150-2

**Verwaltung****Energiepass**

Energiepass Art: Bedarf  
Endenergiebedarf: 267,1  
Gebäudeart: wohn

**Ausstattung**

Tageslichtbad   
Dusche   
Badewanne   
Einbauküche   
Fliesenboden   
Teppichboden   
Kunststoffboden   
Zentralheizung   
Gasbefeuerung   
Gartennutzung   
Keller   
Abstellraum

**Zustand**

<b>Objektbeschreibung</b>	<p>Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Anbau mit Ausbaureserve, welche optional auch als Gewerbefläche genutzt werden kann. In Hänigsen, perfekt für eine Familie, die das Dorfleben im Grünen genießen möchte. Der Anbau kann selber genutzt oder vermietet werden und bietet sich ideal als Laden, Büro oder Praxis an. Alternativ kann auch der Umbau zu Wohnzwecken eine praktikable Möglichkeit sein. Mit einem Kaufpreis von 227.000 Euro erwartet Sie hier ein kleiner Rohdiamant. Das Hauptgebäude hat eine Wohnfläche von ca. 162 m<sup>2</sup> auf 2 Etagen + eine weitere Nutzfläche im Anbau von ca. 52 m<sup>2</sup> welche Ihnen genügend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Anzumerken ist, dass die Wohnung im Obergeschoss vermietet ist. Die Wohnung im EG und der Anbau sind frei. Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 947 Quadratmeter und bietet Ihnen somit genügend Platz für Ihre individuellen Gestaltungswünsche. Ob Sie einen Garten anlegen, Gemüse anbauen oder einfach nur die Natur genießen möchten - hier ist alles möglich. Mit einer virtuellen 360° Besichtigung können Sie bereits vorab die Immobilie besichtigen und feststellen, ob die Räumlichkeiten zu Ihnen passen. Des Weiteren können Sie sich einen Überblick über die unmittelbare Umgebung der Immobilie verschaffen. So erhalten Sie schon im ersten direkten Gedankenaustausch mit Ihrer Familie ein umfassendes Bild der Immobilie. Den Link zum virtuellen Rundgang erhalten Sie auf Anfrage mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Immobilie in Hänigsen wird Sie mit seinem Charme begeistern. Zögern Sie nicht länger und machen Sie Ihren Traum vom Eigenheim wahr. Rufen Sie bei Interesse Frau Iris Lange an, um Ihren persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Tel.: 05173-24604 oder 0163-6051404. Mehr Fotos und weitere Infos, sowie Exposé auf Anfrage. Besuchen Sie unsere Webseite: <a href="http://www.langeundlange-immobilien.de">www.langeundlange-immobilien.de</a></p>
<b>Lage</b>	<p>Hänigsen ist ein Ortsteil der Gemeinde Uetze in Niedersachsen. Hänigsen liegt etwa 30 Kilometer östlich von Hannover, sowie ca. 8 km von Burgdorf entfernt und bietet eine ruhige und idyllische Wohngegend mit viel Grün und einer ländlichen Atmosphäre. Hänigsen zeichnet sich durch seine gute Verkehrsanbindung aus. Die Autobahn A37 und die A2 sind nur wenige Kilometer entfernt und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Hänigsen gut erreichbar. Das Bildungsangebot in Hänigsen ist vielfältig. Es gibt eine Grundschule sowie eine IGS und ein Gymnasium in Uetze. Für jüngere Kinder gibt es einen Kindergarten und Betreuungseinrichtungen. Für den täglichen Bedarf gibt es in Hänigsen verschiedene lokale Geschäfte, einen Bäcker, einen über die Grenzen hinaus beliebten Fleischer, Supermärkte und eine Apotheke. Auch gastronomisch hat der Ort einiges zu bieten. Sportbegeisterte finden in Hänigsen zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Es gibt Sportvereine für verschiedene Sportarten wie Fußball, Tennis, Karate und Turnen. Nicht vergessen darf man das populäre Freibad. Die Umgebung von Hänigsen lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Die Landschaft ist geprägt von Wiesen, Feldern und Wäldern und bietet somit eine ideale Umgebung für Naturliebhaber. In der Nähe befindet sich auch der Naturpark Steinhuder Meer, ein beliebtes Ausflugsziel. Historisch gesehen hat Hänigsen eine lange Geschichte. Im 12. Jahrhundert wurde der Ort erstmals urkundlich erwähnt und war über die Jahrhunderte hinweg geprägt von der Landwirtschaft. Noch heute sind einige historische Gebäude erhalten, die einen Einblick in die Vergangenheit des Ortes erlauben.</p>
<b>Ausstattung</b>	<p>Dieses zweistöckige Haus in einer ruhigen Nachbarschaft ist ideal für eine große Familie mit heranwachsenden Teenagern. Jede Etage bietet eine eigene Wohneinheit für Privatsphäre und gemeinsame Familienzeit. Die Erdgeschosswohnung mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt über 2 Zimmer, dies sind ein großes Wohn-/Esszimmer und ein großes Schlafzimmer, sowie eine Küche und ein Badezimmer. Die Küche hat Zugang zum Garten. Ein Dachbodenraum wurde als Gästeschlafzimmer genutzt (über Ausziehleiter), dieses könnte nach baulicher Anpassung in den frei zugänglichen Wohnraum integriert werden. Von der hinteren Diele aus gelangt man in den Keller. Der Anbau mit ca. 18 m<sup>2</sup> Nutzfläche im rückwärtigen Gebäudeteil, bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre Gartengeräte und Platz für Ihre Hobbys. Die integrierte Garage beherbergt Ihr Auto. Die obere Etage mit ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt über drei helle Zimmer, eine Küche und ein Tageslichtbad mit Dusche. Ein angrenzender Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet einen herrlichen Blick über die Nachbarschaft. Die Obergeschosswohnung ist vermietet, daher konnten hier keine Fotos erstellt werden. Der Anbau mit Baujahr 1976 und ca. 52 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist ideal für einen Laden, ein Büro, eine Praxis oder evtl. als Ausbaureserve zu Wohnraum. Das Hauptgebäude ist voll unterkellert (4 Räume) und bietet viel Lagerfläche und Platz für Freizeitaktivitäten. Eine Gas-Zentralheizung (Niedertemperatur) aus 1999 beheizt das Haus. Warmwasser über elektrische Durchlauferhitzer (je Etage einer) und Untertischgerät. Im Anbau via Elektroboiler. Großzügiger Garten für gemütliche Stunden mit der Familie an der frischen Luft. Angaben zum Energieausweis: Bedarfsausweis Baujahr: 1932 Endenergiebedarf: 267,1 kWh (m<sup>2</sup>xa) Energieeffizienzklasse: H Gas</p>
<b>sonstige Angaben</b>	<p>Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Anbau kann nach Absprache von Ihnen übernommen werden. Der Kaufpreis beträgt 227.000.- Euro. Alle in diesem Angebot enthaltenen Maße, Angaben und Preisangaben beruhen ausschließlich auf Angaben des Verkäufers oder eines Dritten. Der Makler übernimmt hierfür keinerlei Gewähr und Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben. Beim Kauf der Immobilie fallen u.a. Notar- und Grundbuchkosten, sowie die gesetzliche Grunderwerbssteuer vom vereinbarten Kaufpreis an. Der Käufer verpflichtet sich nach notarieller Kaufvertragsunterzeichnung zur Zahlung einer Maklerprovision in Höhe von 3 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer, berechnet auf den Gesamtpreis einschließlich des Verkaufspreises für mitverkauftes Mobiliar bzw. Inventar und sonstiger vom Käufer übernommener Leistungen, dem Verkäufer vorbehaltener Nutzungen sowie Zubehör. Die Provision ist verdient und fällig bei Vertragsabschluß. Vereinbaren Sie gern einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns! Ihre zuständige Ansprechpartnerin ist Frau Iris Lange. Tel.: 05173 - 24604 oder Fax: 05173 - 923482 Mobil: 0163 6051404. Email: <a href="mailto:stefan.lange@langeundlange-immobilien.de">stefan.lange@langeundlange-immobilien.de</a> Bitte geben Sie uns bei Kontaktaufnahme per E-mail Ihre Rufnummer (tagsüber) mit an. Herzlichen Dank. Alle Angaben basieren auf uns erteilte Informationen. Eine Gewähr für deren Richtigkeit können wir nicht übernehmen. Alle Maße und Mengen sind ca.-Angaben und nicht verbindlich. Irrtümer vorbehalten. Mehr Angebote und Fotos unter <a href="http://www.langeundlange-immobilien.de">www.langeundlange-immobilien.de</a> Wir sind Mitglied im IVD - Immobilienverband Deutschland. Impressum: Lange und Lange Immobilien Stefan Lange Am Osterberg 2 D-31311 Uetze Tel.: 05173 24604 Fax: 05173 923482 Email: <a href="mailto:stefan.lange@langeundlange-immobilien.de">stefan.lange@langeundlange-immobilien.de</a> Ust-IdNr. DE 227875597 Gewerbeausweis nach § 34c Gewerbeordnung erteilt; zuständige Aufsichtsbehörde: IHK Hannover Bischofsholer Damm 91, 30173 Hannover <a href="http://www.hannover.ihk.de">www.hannover.ihk.de</a></p>



Ihr neues Zuhause



mit Anbau



Willkommen



Gartenseite



Hofseite



Garten



Garten mit Terrasse



Windfang



EG Flur



EG Essen



EG Wohnzimmer



EG Küche



EG Schlafzimmer



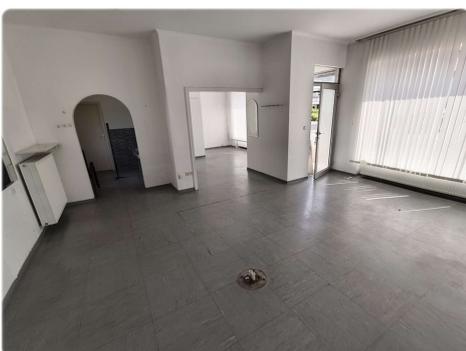
EG Badezimmer



Keller I



Keller IV



Laden/Anbau I



Laden/Anbau II



Laden/Anbau III



---

BSDImmo - Die professionelle [Joomla OpenImmo Immobilien Software](#)