



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AES-65296

*Ihr neues modernes Zuhause wartet auf Sie*

**Eckdaten**

**Kaufpreis** 399.000,00 €  
**Provision** 3,57% inkl. MwSt.

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>167,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>924,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2013</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Flüssiggas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>16.03.2035</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>72,5 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Flüssiggas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>17.03.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Diese Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen, ländlichen Straße in Kleinhegedorf, einem Ortsteil von Apelern. Der Blick aus dem Garten fällt in das Tal und auf die Ausläufer des Weserberglandes - zahlreiche Wanderwege laden zum Spazieren oder Sport ein. Die charmante, dörfliche Atmosphäre zeichnet sich durch eine gute Gemeinschaft und das ruhige, nachbarschaftliche Umfeld aus - ideal für Familien und Menschen, die dem hektischen Stadtleben entfliehen möchten.*

*Hervorzuheben ist, dass die ruhige Lage eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr hat: Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 200 Meter entfernt, was das Pendeln in die umliegenden Städte erleichtert und einen bequemen Weg zum Einkaufen oder zur Arbeit ermöglicht. Im benachbarten Apelern sowie in Rodenberg gibt es mehrere Schulen, die von den Bussen direkt angefahren werden - dazu gehört auch das Gymnasium in Bad Nenndorf. Mehrere Kitas; Krippen und diverse Sportvereine befinden sich in der Gemeinde.*

*Für Familien mit Kindern bietet die Nähe zu Spielplätzen eine wunderbare Gelegenheit für Outdoor-Aktivitäten. Ein gepflegter Fußballplatz mit Toren sowie ein toller Spielplatz befinden sich nur ca. 120 Meter entfernt die Straße hoch und bieten sichere Spielmöglichkeiten für die Kleinen.*

*Wer auf individuelle Mobilität setzt, wird die gute Anbindung an die Autobahn A2 zu schätzen wissen. Die nächste Autobahnauffahrt ist ca. 10 Kilometer entfernt und eröffnet den schnellen Weg in die Landeshauptstadt Hannover und zu anderen größeren Ballungszentren. Die S-Bahn-Anbindung ist unmittelbar in Bad Nenndorf gegeben sowie Regionalbahn-Anschlüsse in Haste (etwa 15 Minuten). Auch der internationale Flughafen Hannover ist in einer angemessenen Entfernung von ca. 45 Kilometern erreichbar, was sich hervorragend für Vielreisende eignet.*

*Diese Lage verbindet die Vorzüge einer ruhigen ländlichen Umgebung mit einer doch guten Erreichbarkeit der wichtigen Einrichtungen und Orte, die für den Alltag nötig sind. Ideal für alle, die eine Kombination aus Ruhe, Natur und guter Anbindung schätzen.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

*Hohe Wohnqualität und moderne Architektur.*

*Willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause, einem Massivhaus Bj. 2013, welches im letzten Jahr (2024) durch einen Anbau (Holzrahmenbau) erweitert wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus unglaublich viel Platz für Paare, Familien oder all jene, die den Komfort von viel Raum zu schätzen wissen.*

*Beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein heller und einladender Eingangsbereich, der direkt in das Herzstück des Hauses führt. Das "Highlight" ist der zentral platzierte großzügige Wohn- und Essbereich mit der integrierten modernen und gut ausgestatteten offenen Wohnküche. Dieser geräumige und lichtdurchflutete Komplex bildet den Mittelpunkt für ein gemeinsames Familienleben.*

*Die gut durchdachte Aufteilung der fünf Zimmer sorgt für eine ideale Balance zwischen gemeinschaftlichem Leben und privatem Rückzugsbereich. Der geräumige Wohn- und Essbereich mit seinen bodentiefen Fenstern lässt viel Tageslicht herein, was eine warme und gemütliche Atmosphäre schafft.*

*Die moderne offene Küche ist nicht nur ein Ort zum Kochen, sondern auch das Zentrum für gesellige Zusammenkünfte. Ihre hochwertige Ausstattung und das ansprechende Design machen den Aufenthalt dort zu einem Genuss.*

*Der großzügige Anbau beherbergt mit seinen gut 45 m<sup>2</sup> zurzeit das Elternschlafzimmer, nebst Ankleide, einem Büro- und einen Fitnessbereich. Die offene hohe Decke mit den freiliegenden Querbalken gibt diesem Raum einen ganz speziellen individuellen Charakter. Bei Bedarf kann hier aber auch noch ein weiterer Raum entstehen.*

*Bedingt durch den Anbau im letzten Jahr wurde die ehemalige Terrasse rückgebaut. Dadurch haben Sie die einmalige Gelegenheit, bei der Neugestaltung der Außenanlage Ihre kreativen Ideen zu verwirklichen.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Ausstattung**

- **Gas-Zentralheizung in Kombination mit Solarthermie**
- **Fußbodenheizung im ursprünglichen Bungalow**
- **Der Anbau wird mittels eines Splitt-Klimageräts gekühlt und beheizt.**
- **Eine zusätzliche, separate Klimaanlage ist im zentralen Wohnbereich mit offener Küche installiert.**
- **Ein Schornstein für Kamin oder Ofen ist im Wohnzimmer bereits vorhanden**
- **Bis auf den Anbau (Laminat) sind sämtliche Räume durchgehend gefliest.**
- **Dreifach verglaste Fenster im Anbau, Doppelverglasung im EFH**
- **Rollläden in allen Räumen sorgen für Komfort und Sicherheit**
- **Das Bad verfügt über einen Doppelwaschtisch, eine Badewanne und eine begehbare Dusche**
- **TV- und Internetanschluss im Wohnzimmer, SAT-Anschlüsse in allen Wohn- und Schlafzimmern (SAT-Schüssel und vorbereitete Installation vorhanden).**
- **Innenwände mit glatter Gipsputzoberfläche - einige Zimmer tapeziert und/ oder gestrichen**
- **Eingangstür mit Dreifachverriegelung und Fenster mit Mehrfachbolzen**
- **Zwei PKW Außenstellplätze mit einer Wallbox runden das Angebot ab**
- **Der Garten verfügt über einen Brunnen, der das Grundwasserreservoir anzapft.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

*Einen ersten Eindruck des Objektes vermittelt Ihnen unser virtueller 360° Rundgang.*

*Sofern Sie auf eine besondere Lage, eine beeindruckende Raumaufteilung und ein sehr gepflegtes Umfeld Wert legen, ist dieses Haus das ideale Angebot für Sie.*

*Eine Besichtigung sagt mehr als jede Beschreibung. Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren einen Termin. Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.*

*Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben der Eigentümer. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.*

*Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Die im Exposé ausgewiesene Provision ist der Teil, den der Käufer aufgrund unserer Doppeltätigkeit nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen hat.*

**Andreas E. Skupin**  
Vertriebsleitung Immobilien

**FALC Immobilien Hannover**  
Lavesstraße 17  
30159 Hannover Büro Hannover: 0511/ 374 79 599

**FALC Immobilien Hameln-Pyrmont**  
Kaiserstraße 29  
31785 Hameln Büro Hameln: 05151/ 91 91 580  
[hameln@falcimmo.de](mailto:hameln@falcimmo.de)

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)