



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-HeHo-58593

***Voll saniert und voll cool - Einfamilienhaus mit sep. Gästehaus***

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**449.000,00 €**  
**2,38% inkl. MwSt. 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>210,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>558,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Swimmingpool</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>25.09.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>188,6</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</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

*Edemissen ist ein beschaulicher Ort, der aufgrund seiner ruhigen Lage und guten Infrastruktur immer beliebter wird. Die Straßen sind von Einfamilienhäusern und viel Grün geprägt, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.*

*Die verkehrsgünstige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Von den nahegelegenen Bushaltestellen Am Raffturm und Eltzer Drift gelangen Sie schnell in andere Stadtgebiete. Für Autofahrer sind die Autobahnauffahrten nicht weit entfernt, und der nächstgelegene internationale Flughafen ist in ca. 45 Minuten erreichbar.*

*Familien finden hier ein besonders kinderfreundliches Umfeld. Spielplätze und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe und gut zu Fuß erreichbar. Für Schulkinder bieten die Grundschule Drachenstark und die Integrierte Gesamtschule (IGS) Edemissen eine hochwertige Bildung.*

*Des Weiteren befinden sich wichtige Versorgungseinrichtungen nur einen Katzensprung entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Zahnärzte, wie etwa die Praxis von Oliver Vogel, sind schnell erreichbar, was den Alltag erleichtert und die Wohnqualität erhöht.*

*Mit zahlreichen Parkplätzen in der Umgebung ist auch jederzeit für ausreichend Stellplätze gesorgt. Die ruhigen Straßen und die Nähe zur Natur laden zudem zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein, was besonders die Bewohner anspricht, die Erholung suchen.*

*Die demografische Struktur von Edemissen mit einem Durchschnittsalter von 48 Jahren und einem ausgewogenen Mix aus jungen Familien und älteren Einwohnern trägt zur harmonischen und freundlichen Nachbarschaft bei. Die geringe Leerstandsrate und die hohen Wohnflächen pro Kopf unterstreichen die Attraktivität dieses Standorts.*

*Zusammengefasst bietet dieser Ort ein ideales Umfeld für alle, die sowohl eine gute Infrastruktur als auch eine ruhige, grüne Wohnlage schätzen.*

## Objektbeschreibung

*Willkommen im Herzen von 31234 Edemissen. Dieses charmante Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von 160 Quadratmetern ausreichend Platz für die gesamte Familie. Mit insgesamt sieben Zimmern ermöglicht das Anwesen eine flexible Raumgestaltung für individuelle Bedürfnisse und Lebenssituationen.*

*Das zweistöckige Haus besticht durch seine gut durchdachte Raumaufteilung und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss finden sich großzügige Wohnräume, die zum Entspannen*

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*

*und Verweilen einladen. Die obere Etage beherbergt geräumige Schlafzimmer, die gemütliche Rückzugsorte bieten.*

*Eine große, einladende Küche ermöglicht gesellige Kochabende und kulinarischen Genuss.*

*Das Objekt wurde in den letzten 10 Jahren vollständig saniert und renoviert, sodass Sie hier ohne großen Aufwand direkt einziehen können. Die Fotos sprechen hierbei für sich !*

*Zusätzlich enthält dieses Angebot noch das angrenzende Gästehaus / Einliegerwohnung welches mit einer zusätzlichen Wohnfläche von 50qm als weiter Wohnraum genutzt werden kann. Das Gästehaus besteht aus 2 Zimmer, Küche und Bad und ist an eine ältere Dame vermietet. Die Mieteinnahmen (kalt) belaufen sich derzeit auf 4.200 € p.A. Laut des aktuellen Mietspiegels ist allerdings eine Kaltmiete von 6000 € zu erzielen.*

*Das dazugehörige Grundstück umfasst eine Fläche von 558 Quadratmetern. Es bietet genügend Platz für einen gepflegten Garten, der zum Spielen, Entspannen und Gärtnern genutzt werden kann. Ein kleines Gartenparadies, das zu jeder Jahreszeit Freude bereitet. Ein teileingelassener Rundpool mit einem Durchmesser von 3,5m und einer Tiefe von 1,5m wurde in den letzten Jahren integriert.*

*Edemissen verbindet die Ruhe des ländlichen Lebens mit der Nähe zu den städtischen Annehmlichkeiten. In unmittelbarer Umgebung finden sich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht zudem schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte.*

*Dieses Haus eignet sich ideal für Familien, die ein gemütliches Zuhause in einer freundlichen Nachbarschaft suchen oder für Paare, die viel Raum für ihre Hobbys und Gäste benötigen. Auch Homeoffice-Lösungen lassen sich hier problemlos integrieren.*

**Grundrisse folgen !**

**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*

### **Ausstattung**

- *Nolte Küche von 2014*
- *Bad EG mit Dusche (sanirt 2019)*
- *Bad OG mit Dusche u. Wanne (sanirt 2019)*
- *5 Schlafzimmer*
- *gemütlicher Ess.- und Wohnbereich*
- *Kachelofen*
- *Außen - Rolläden mit Mückenschutz*
- *2 Garagen*
- *Gästehaus / Einliegerwohnung*
- *Glasfaseranschluss*

**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

*Diese Immobilie bietet eine einmalige Gelegenheit für Familien oder Paare, die sich ein geräumiges und komfortables Zuhause in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend wünschen. Das Haus erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 160 Quadratmetern auf einem Grundstück gleicher Größe und überrascht mit insgesamt 7 Zimmern, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bereithalten.*

*Die Nähe zu wichtigen öffentlichen Einrichtungen ist ein großer Vorteil dieses Standorts. Zwei Bushaltestellen befinden sich in kurzer Fußdistanz, was bequeme Anbindungsmöglichkeiten an das öffentliche Verkehrsnetz bietet. Für Familien ist die Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen ideal. Kindergärten und Grundschulen sind in wenigen Gehminuten erreichbar, darunter die bekannte Grundschule Drachenstark und die Integrierte Gesamtschule Edemissen. Dies macht den Schulweg für Kinder besonders sicher und schnell.*

*Auch für Freizeitaktivitäten ist bestens gesorgt. Mehrere gut ausgestattete Spielplätze sind in der unmittelbaren Umgebung zu finden, ideal für Familien mit Kindern. Direkt um die Ecke finden Sie verschiedene Parkplätze, die Parkmöglichkeiten für Besucher und weitere Fahrzeuge bieten.*

*Für den täglichen Bedarf erreichen Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen mühelos. In der Nähe gibt es einen örtlichen Zahnarzt, der fußläufig erreichbar ist. Das Angebot an nahegelegenen Geschäften und Einzelhändlern deckt nahezu alle Bedürfnisse des täglichen Lebens, und größere Städte sind durch die kurzen Anbindungen an Autobahnen leicht zu erreichen.*

*Die Anbindung an den internationalen Flughafen Hannover ist ebenfalls günstig, was beruflichen Reisenden oder Urlaubsreisenden sehr entgegenkommt. Zudem ist die Umgebung von vielen Grünflächen geprägt, was Erholung und Freizeitgestaltung im Freien fördert.*

*Edemissen bietet insgesamt eine hohe Lebensqualität gepaart mit einer niedrigem Leerstand und einem ausgeglichenen Durchschnittsalter der Bevölkerung. Die gut durchdachte Infrastruktur und die ruhige Lage in einer von familiärer Atmosphäre geprägten Nachbarschaft machen dieses Objekt zu einer äußerst attraktiven Wahl. Das großzügige Platzangebot und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten der 7 Zimmer bieten ausreichend Raum für individuelle Lebensentwürfe, sei es für eine Familie mit Kindern oder Paare, die zusätzlichen Platz benötigen.*

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)

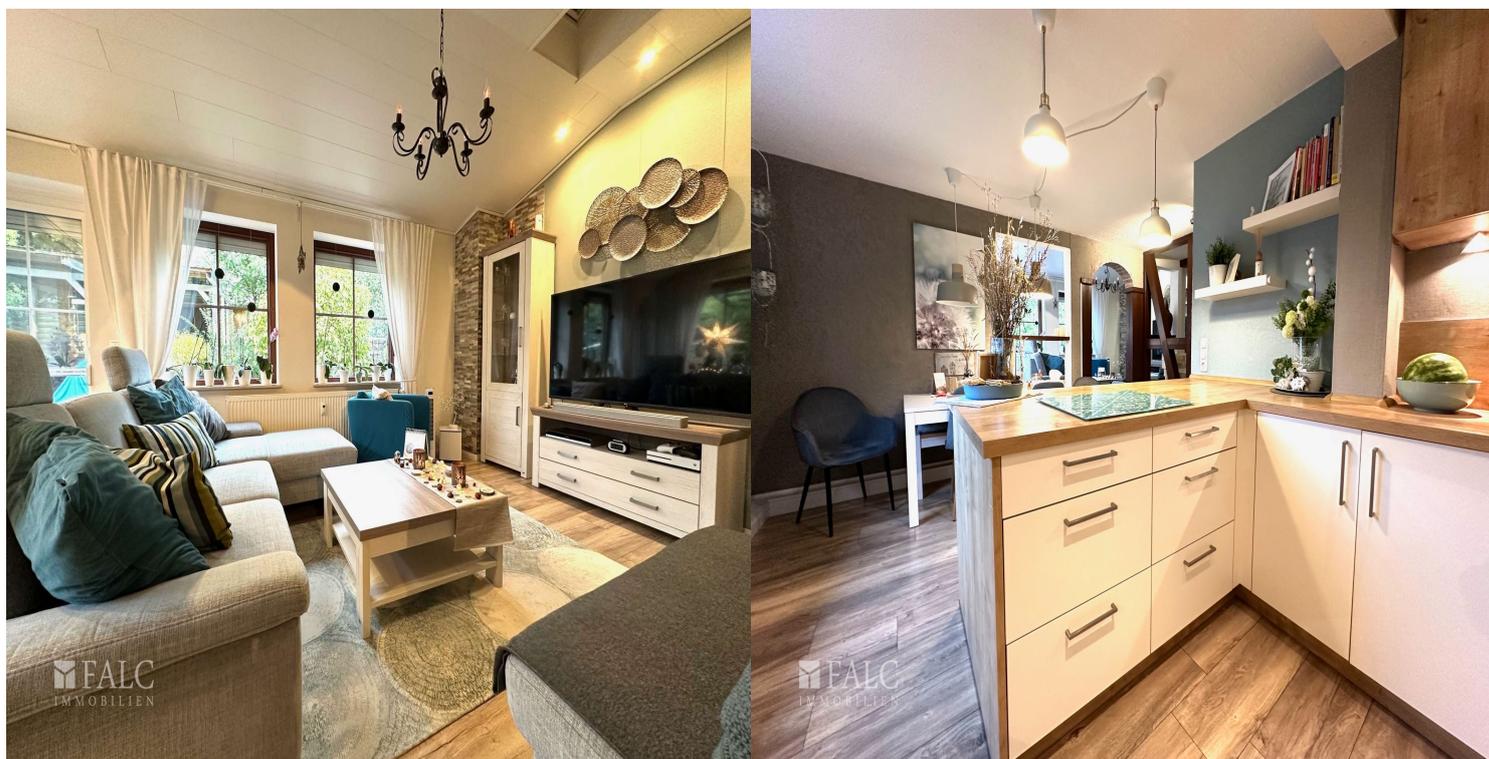
[Online ansehen](#)



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)

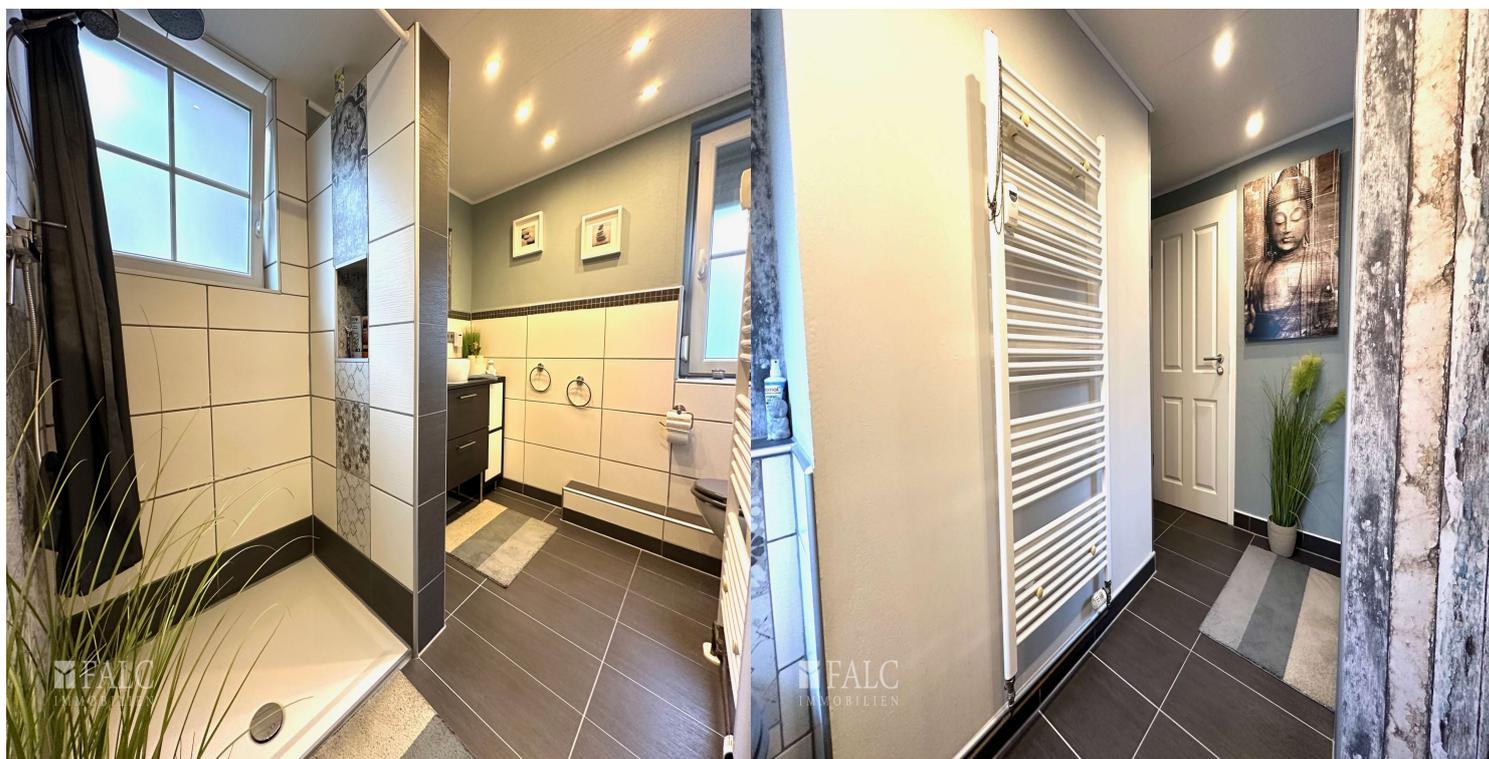
[Online ansehen](#)



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)

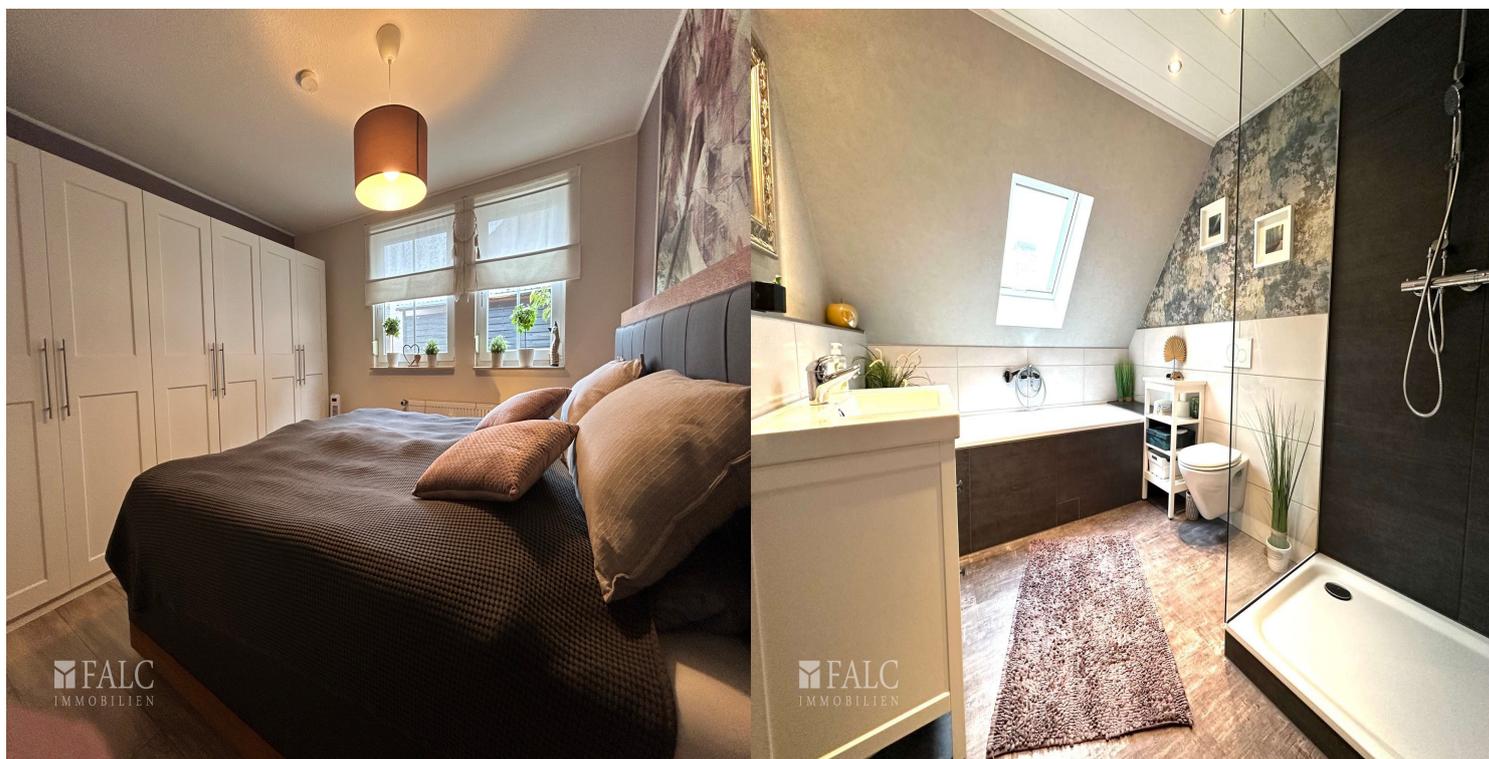
[Online ansehen](#)



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](#)