

Exposé

Zweifamilienhaus in Bennigsen

**270 m² Wohnfläche auf 888 m² Grundstück in 31832
Bennigsen**



Objekt-Nr. **OM-298671**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **275.000 €**

31832 Bennigsen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1927	Zustand	nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	888,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	270,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Kaufpreis: Aufgrund notwendiger Renovierungsarbeiten und der von der Stadt Springe geforderten Trennung von Regen- und Abwasser auf dem Grundstück, wurde der Kaufpreis auf € 275.000 reduziert.

Das 1927 (erster Bauabschnitt) massiv erbaute 1-Familienhaus wurde in nachfolgenden Jahren durch einen zweiten Bauabschnitt erweitert. (Auf Bildern gut zu erkennen). Im Jahr 2000 wurde im Innen- und Außenbereich saniert: neues Dach, neue Fassade mit Dämmung und weißem Putz, offener Wohnbereich durch Zimmerumbau. Ein späterer Flachdachanbau (dritter Bauabschnitt) bot die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung, wurde bis jetzt aber als Wohnung genutzt.

Im Jahr 2004 wurde die Heizung durch einen modernen Brennwertkessel ersetzt und es wurden die Leitungen erneuert.

Eine thermografische Auswertung im Jahr 2015 durch die Stadtwerke Springe GmbH (Objektnummer 495.888) (siehe auch Foto Seite 34 im Exposé), bescheinigt dem Gebäude ein

- Sehr gutes Temperaturbild an der Wand
- Optimales Temperaturbild im Anschlussbereich Dach
- Sehr gutes Temperaturbild im Dachbereich

Nach einem „Energiesparpotenzial-Kurz-Check“ durch die „Klima-Schutzagentur Region Hannover GmbH“ im Jahr 2018, wurde auf Empfehlung die oberste Geschoßdecke nachträglich isoliert.

Das auf dem 888 m² großen Grundstück gebaute Haus ist im Laufe der Jahre zu einem Objekt mit einer Wohnfläche von ca. 276 m² „gewachsen“. Die Garage, das Carport und der Schuppen bieten den oft willkommenen Zusatznutzen.

Das Haupthaus hat zwei Etagen. Erd- und Dachgeschoss. Der darüber liegende Spitzboden wurde im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen nach unten hin mit Glasfasermatten gedämmt.

Der Energieausweis liegt vor.

Ausstattung

Eine Innenrenovierung ist erforderlich.

Die Stadt Springe erwartet die Abwassertrennung auf dem Grundstück und Anschluss an das derzeit sich im Bau befindliche lokale Schmutzwassernetz.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Dachterrasse, Kamin

Sonstiges

Bei konkretem Interesse fordern Sie bitte das ausführliche Exposé an.

Besichtigungstermine vereinbaren wir gerne nach einem telefonischen Vorgespräch.

Lage

Im Zentrum von Bennisgen

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	157,55 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Draufsicht 3 (Gartenseite)

Exposé - Galerie



Draufsicht 1 (Straßenseite)



Draufsicht 2 Straßenseite

Exposé - Galerie

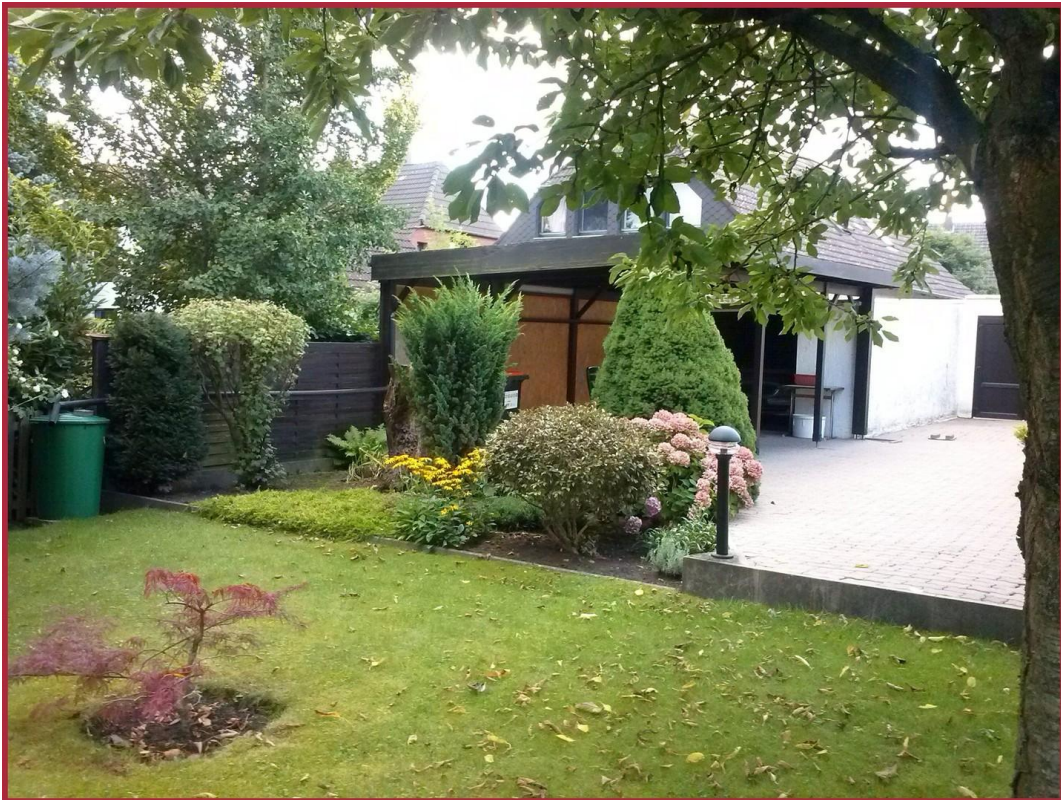


Hauseingang Vorderhaus

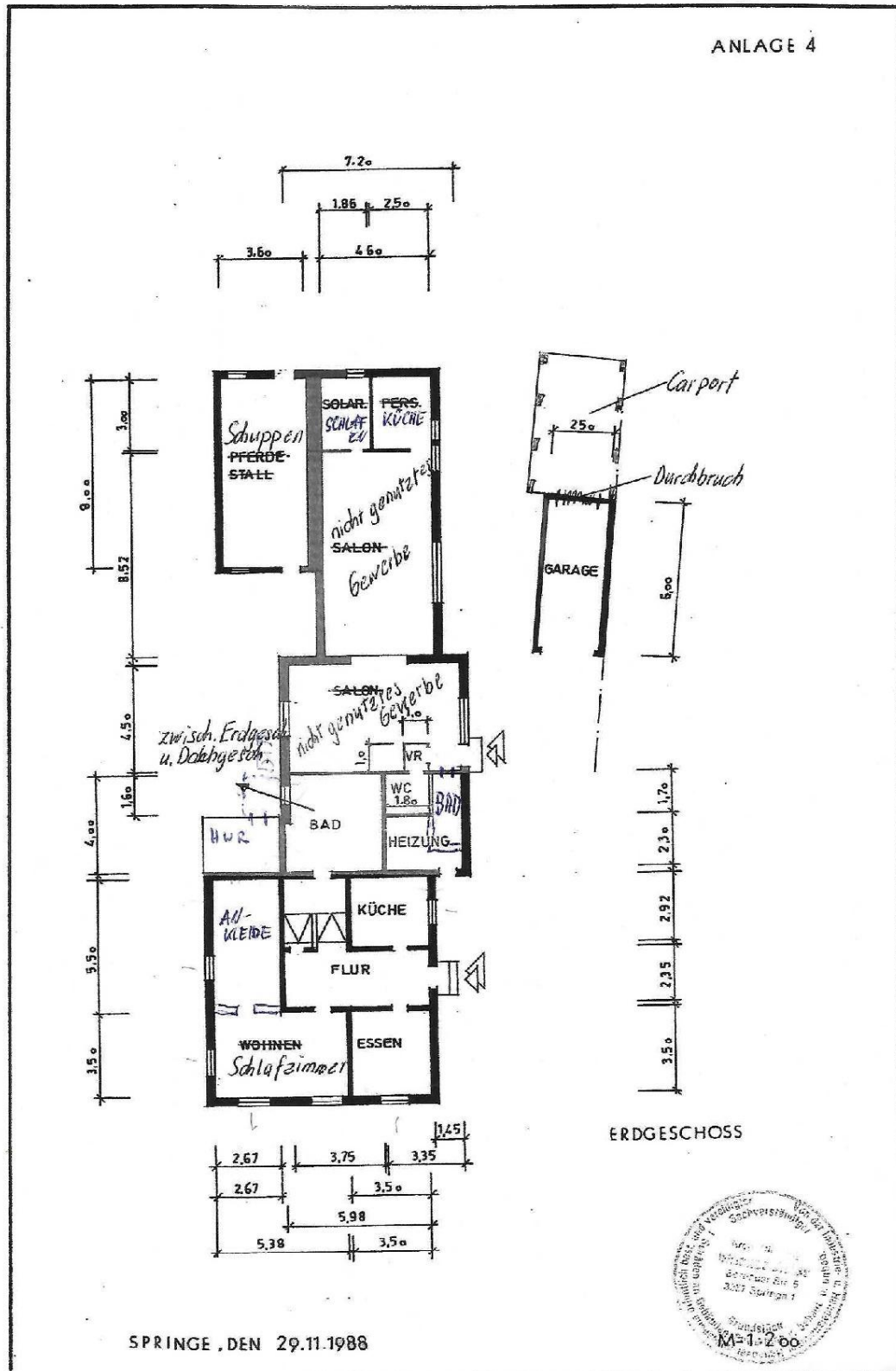


Wohnzimmer 1. OG

Exposé - Galerie

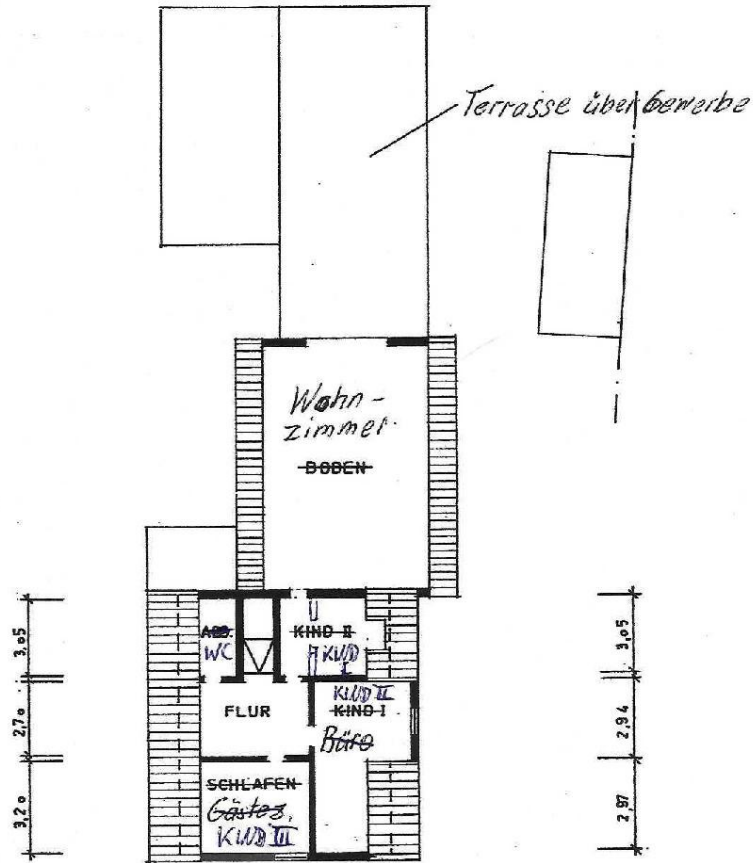


Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ANLAGE 5



OBERGESCHOSS

SPRINGE DEN 29.11.1988



Exposé - Grundrisse

Haus m² gesamt

- 1) 13,3571 m² Bad
- 2) 10,1376 " Küche
- 3) 12,2500 " 2. Küche ("Essen")
- 4) 16,4000 " Flur (unten)
- 5) 33,1956 " Schlafzimmer (4, "Kleide")
- 6) 19,6970 " Flur (oben) (4, "Kind I")
- 7) 11,7282 " 2. Schlafzimmer ("Kind III")
- 8) 15,6123 " Büro ("Kind II")
- 9) 4,3470 " Waschezimmer (WC)
- 10) 28,9510 " Wohnz. (Fernsehebene)
- 11) 13,4353 " Wohnz. (Essebene)
- 12) 12,9640 " Wohnz. (untere Ebene)

60,0403 m²

191,9751 m²

Haus u. Laden m² gesamt

Haus 191,9751 m²
 Laden 84,3135 m²
276,0886 m²

Laden m² gesamt

Laden vorn
 7,16 x 4,4
2864
 2864

Toilette
 1,45 x 1,55
 145
~~225~~
 725

2) 22475 m²

1) 31504 m²

Laden hinten

8,56 x 454
 3424
 4280
 3424

abz. Heiz. Verkleid.
 3,17 x 0,12
 317
 634

388624 m²
4) 384820 m²

Raum hi. Links / Raum hi. rechts

292 x 2,3
 584
 876

2,16 x 2,9
 432
 1044

5) 6716 m²
 6) 5364 m²

1) 31,5040
 2) 2,2475
 4) 38,4820
 5) 6,7160
 6) 5,3640

~~843135~~
843135 m²