



Exposé



Idensener Feldschlösschen – Traumhaftes Wohnen mit Finanzierungshilfe



INHALT

Übersicht	2
Objektbeschreibung	7
Ausstattung	15
Details zu den einzelnen Wohnungen:	18
Lage:	22
Grundrisse in 2D und 3D	24
Schnittzeichnungen	28
Ansichten	29
Allgemeine Geschäftsbedingungen.....	31
Widerrufsbelehrung für Verbraucher	32



Idensener Feldschlösschen

Traumhaftes Wohnen mit Finanzierungshilfe



Hochwertiges 3-Familienhaus

Für die Adresse des Objekts kontaktieren Sie mich gerne:

0176 363 94 207

info@landhaus-meerregion.de

www.landhaus-meerregion.de

ÜBERSICHT

Baujahr. 1998

Grundstück: 998 m²

Gesamtwohnfläche : ca. 358 m²

- Wohnfläche EG (Bezugsfrei): ca.120 m²
- Wohnfläche Maisonette OG (vermietet): ca.131 m²
- Wohnfläche kleine Wohnung OG (vermietet): ca. 59 m²
- Wohnfläche Keller: ca. 48 m²
- Nutzfläche: 209,22 m²
- Umbauter Raum: 1.965,00 m³
- Heizung: Kraft-Wärmekopplungsanlage
- Befeuerungsart: Erdgas
- Energieausweis: Klasse E
140 Kwh (m²/a)





Zustand: gut bis sehr gut, sehr viele schöne Details, liebevolle Gestaltung

Letzte Sanierung: fortlaufend, sichtbare Investitionen, KEIN Reparaturstau!

Energieausweis: liegt zur Besichtigung vor

Provisionspflichtig: ja

Provisionshöhe: 5,95 % inkl. 19 % MwSt vom notariellen Kaufpreis

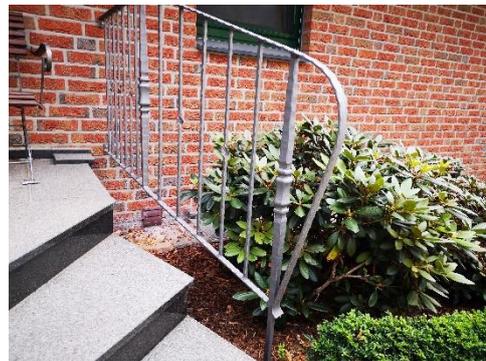


Das Engagement und die zahlreichen Investitionen erkennt man auch an den liebevoll angelegten Außenanlagen.



Eine richtige Wohlfühloase.





Sehr gepflegte Außenanlagen in Verbindung mit vielen schönen Details lassen beim Befahren des Hofes Glücksgefühle aufkommen.
In 3 Garagen und auf 2 Außenstellplätzen finden genügend Fahrzeuge platz.
Videoüberwachung + Gegensprechanlage geben ihnen Sicherheit.

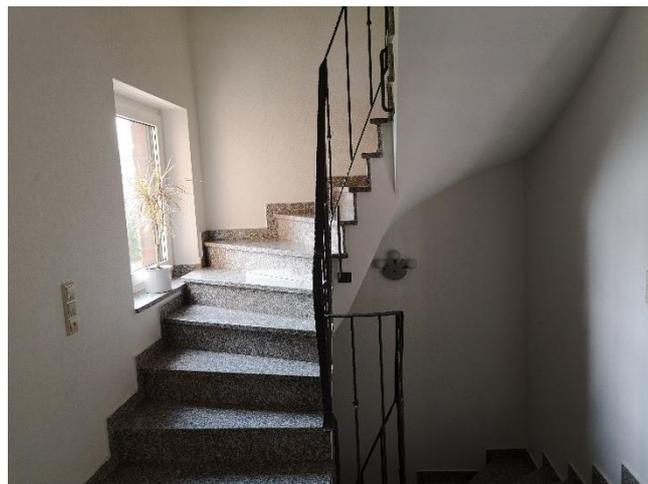


OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses hochwertig erbaute Dreifamilienhaus wurde im Jahr 1998 in Massivbauweise ausschließlich von ortsansässigen Firmen errichtet. Im Inneren befindet sich die mit 120 m², verteilt auf 3 Zimmer, Flur, Küche, Gäste-WC und Bad, sehr geräumige und lichtdurchflutete Eigentümerwohnung. Diese ist mit Fußbodenheizung, Klimaanlage im Büro, Standurinal im Gäste-WC und Bidet im Bad schon sehr hochwertig ausgestattet. Die Vollholzküche mit echter Granit-Arbeitsplatte und excellenten Einbaugeräten übertrifft sowohl in Ausstattung, als auch im Pflegezustand alles bereits Vorhandene.

Der Pflegezustand kann gänzlich nur als sehr gut und neuwertig beschrieben werden. Eventuelle Mängel wurden immer sofort behoben, die Abnutzungserscheinungen halten sich absolut in Grenzen. Das geräumige Treppenhaus, dessen Fußboden vom Keller bis zum Dach in echtem Granit hergestellt wurde, glänzt im wahrsten Sinne des Wortes wie neu. Die gemütliche Hauseingangstür, an deren Außenseite neben Einbaubriefkästen auch eine Video-Gegensprechanlage installiert ist, verbindet Traditionelles mit Modernem.

Über die gewendelte Granittreppe gelangen Sie in das großzügige obere Treppenhaus, von wo aus die 2 Mietwohnungen zugänglich sind. Diese sind durchweg an solvente Mieter





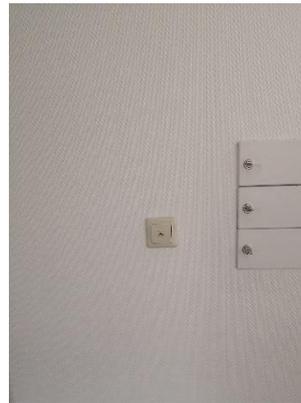
vergeben. Auch hier führt sich die hochwertige Bauweise fort.

Die große Wohnung mit ausgebautem Spitzboden hat dabei nach DIN-Berechnung eine Größe von 131 m², die kleinere Wohnung von 59 m².

Im Keller befinden sich neben Waschküche, Trockenraum und Heizungsraum auch ein großer Vorflur und eine kleine Kellerwohnung, die auch als solche genehmigt ist. Diese eignet sich hervorragend, um beispielsweise Gäste zu beherbergen. Ein eigenes Duschbad und eine kleine Einbauküche gehören auch hier zur Ausstattung.

Der gemütliche Garten, an dessen Rückseite das Feld grenzt, hat zu eben diesem seine schöne Südterrasse. Eingefasst von 2 Glas-Windschutzwänden, umgeben von zahlreichen schönen Details, sowie einer abwechslungsreichen und geschmackvollen Gartengestaltung, können Sie Ihren Feierabend hier wunderbar genießen.

Sobald Sie auf den hübsch angelegten und gepflasterten Hof fahren, haben Sie genug Platz, um auf 2 separaten Parkplätzen oder vor den 3 Garagen Ihr Fahrzeug abzustellen. Von dort aus gelangt man über 3 Stufen auf den hochwertigen Podest, wo Sie sofort von der Überwachungskamera aufgezeichnet werden. Die gemütliche Bank vor der Tür lädt derweil zum warten ein.





Die Fassade ist ausnahmslos aufwändig verklindert, alle Lüftungsschlitze sind mit Gittern verschlossen - gewiss keine Selbstverständlichkeit, sondern ein weiteres Qualitätsmerkmal für die hervorragende Bauausführung. Die Ortgänge, Gauben und alles was im Dachbereich noch der Witterung ausgesetzt ist, ist mit Schieferschindeln versehen. Somit ist Pflegeleichtigkeit und Wartungsarmut - und damit Kostenersparnis - garantiert!

Den Liebhabern von Wassergeplätscher sei übrigens gesagt, dass sich im Garten zahlreiche Erholungsorte befinden, wo Sie dies genießen können.

Die Fassade ist ausnahmslos aufwändig verklindert, alle Lüftungsschlitze sind mit Gittern verschlossen - gewiss keine Selbstverständlichkeit, sondern ein weiteres Qualitätsmerkmal für die hervorragende Bauausführung. Die Ortgänge, Gauben und alles was im Dachbereich noch der Witterung ausgesetzt ist, ist mit Schieferschindeln versehen. Somit ist Pflegeleichtigkeit und Wartungsarmut - und damit Kostenersparnis - garantiert!

Ein moderner und freundlicher Flur heißt Sie und Ihre Gäste willkommen.

Dank der Video-Gegensprechanlage wissen Sie auch immer, wer dort gerade vor der Tür steht.

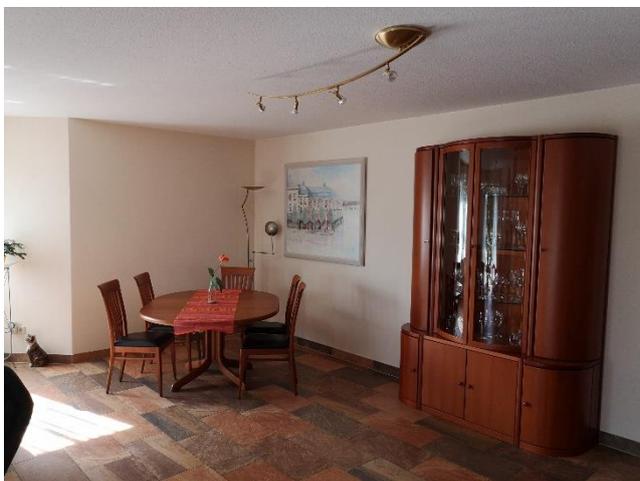




Hier ist ALLES ECHT!!!!
Echtes Holz, echter Granit, hochwertige Einbaugeräte – und – alles sehr, sehr gepflegt!!!



Hier kam kein Weitwinkelobjektiv zum Einsatz – das Wohnzimmer ist tatsächlich so groß!





Alle Elemente sind überaus gepflegt und können durchaus als neuwertig betitelt werden!



Das Gäste-WC beinhaltet sogar ein Standurinal.
Ihre Gäste werden begeistert sein!



Dank der Video-
Gegensprechan-
lage wissen Sie
drinnen stets, was
draußen los ist.

Die Kamera besitzt
Lichtdioden, um
auch im dunklen
alles sehen zu kön-
nen.



Das lichtdurchflutete Büro
besitzt eine hochwertige
Klimaanlage mit Außenein-
heit. So werden auch die hei-
ßesten Tage sehr erträglich.



AUSSTATTUNG

- Die Ausstattung ist durchweg hochwertig. Der Pflegezustand ist sehr gut. Nahezu alle Räume sind lichtdurchflutet und sehr großzügig, Beklemmungen braucht hier keiner zu befürchten.
- Die Ausstattung im kurzen Überblick:
 - gepflasterter Hof
 - 3 Garagen, teilw. Mit E-Antrieb
 - 2 separate KFZ Stellplätze
 - Gartenschuppen für Einliegerwohnung
 - Video-Gegensprechanlage
 - Hochwertige Schließanlage
 - Einbaubriefkästen
 - Elektrische Rollläden mit Zeitschaltuhr
 - Alle Fenster und Türen im Außenbereich aus Kunststoff mit Isolierverglasung, innen weiß, außen RAL 6005 - Moosgrün
 - Granitboden im gesamten Treppenhaus
 - Fliesenboden im EG
 - Teppich und Fliesen im OG
 - Fußbodenheizung im EG
 - Klimaanlage im Büro / EG
 - Glas-Schiebeelement im Wohnzimmer / EG
 - guter Einbruchschutz bei den Terrassentüren
 - mehrere Zugänge in den Garten/ Terrasse
 - VOLLHOLZKÜCHE MIT ECHTEM GRANIT!!! im EG

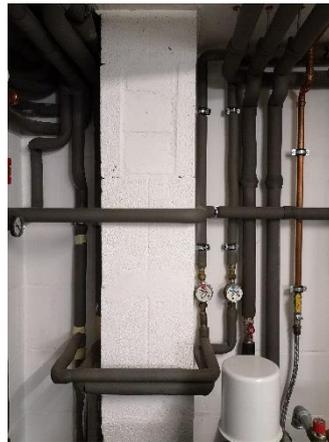


Sehr saubere Installation aller technischen Anlagen.

Alle Arbeiten wurden ausschließlich durch ortsansässige Firmen durchgeführt!



- hoch- und neuwertige Kucheneinbaugeräte
- viel Stauraum und Arbeitsfläche
- gefällige Linien bei der Bauweise
- großzügige Glastür zum Wohnzimmer / EG
- Gäste-WC mit Standurinal im EG
- Bad mit großzügigem Waschtisch, bodenebene Dusche, Hänge-WC und Bidet im EG
- 2 Mietwohnungen im OG
- Ausgebauter Spitzboden in der großen Mietwohnung
- Westloggia in der großen Mietwohnung
- Netto-Kaltmiete etwa 1000 € / Monat, nach gesetzlichen Vorgaben nach oben anpassbar
- hochwertige Klinkerfassade
- Gitter in den Lüftungsfugen der Fassade
- Schieferschindeln an allen Stellen, die dem Wetter im Dachbereich ausgesetzt sind
- genehmigter Kellerwohnraum mit Küche / Bad
- Kraft-Wärme-Kopplungsanlage auf Gas-Basis
- extra Waschküche im Keller
- für alle Einheiten / Messstellen separate Zähler, somit einfache und sichere Betriebskostenabrechnung
- hochwertige Installation ausschließlich durch ortsansässige Firmen
- Starkstromanschluss an mehreren Stellen im Keller
- Kellerraumhöhe: 2,25 m
- Abstellraum in der EG Wohnung



Was ist eine Kraft-Wärme-Kopplungsanlage?

MIT DIESEM GERÄT HABEN SIE EIN ECHTES KRAFTWERK IN IHREM KELLER!

AUS GAS STELLEN SIE MIT DER ANLAGE IHREN EIGENEN STROM HER, DESSEN ÜBERSCHÜSSE IN DAS ÖFFENTLICHE STROMNETZ EINGESPEIST WERDEN. WEITERHIN WIRD MIT DIESER ANLAGE NATÜRLICH AUCH HEIZENERGIE UND WARMWASSER ERZEUGT, WELCHES IN DEN GROSSEN PUFERSPEICHERN WARM GEHALTEN WIRD. DIESE ANLAGE, AUCH ALS BLOCKHEIZKRAFTWERK BEKANNT, ARBEITET MIT EINEM WIRKUNGSGRAD VON ETWA 90 % SEHR EFFIZIENT.





Der Keller bietet genügend Raum für alle, eine Waschküche mit Platz für mehrere Maschinen, ein Raum für nasse Wäsche, mehrere Kellerräume, den Heizungsraum und die bereits erwähnte Kellerwohnung mit Duschbad und Einbauküche.





DETAILS ZU DEN EINZELNEN WOHNUNGEN:

- Wohnung 1 (EG): 120 m² Wohnfläche, verteilt auf 3 Zimmer, Küche, Bad mit Dusche, Gäste-WC, Abstellraum, Flur – 1 Zimmer besitzt eine Klimaanlage
- Wohnung oben links: 132 m² Wohnfläche in Art einer Maisonette, verteilt auf Küche mit Vorratsraum, Wohnzimmer mit Loggia, Schlafzimmer, Bad mit Dusche und Badewanne, Abstellraum – optional noch Platz für ein Gäste-WC. Über die Wendeltreppe führt der Weg in den ausgebauten Spitzboden mit 3 Zimmern + großem Abstellraum
- Wohnung oben geradeaus: 59 m² Wohnfläche, verteilt auf 2 Zimmer, Duschbad, Küche, Flur
- Kellerwohnung, 48 m², verteilt auf 1 Wohnraum mit Küchenzeile + Duschbad – dieser Raum ist auch als Wohnraum zugelassen!

Garagen:

Es gibt 3 Einzelgaragen, wobei die 2 Eigentümergaragen durch einen Wanddurchbruch miteinander verbunden sind. Die erste Garage mit einer Größe von fast 29 m² hat einen direkten Zugang zum Treppenhaus und noch einen weiteren Abstellraum von etwa 14 m².



Selbst in den Garagen haben Sie unglaublich viel Platz. Die erste Garage, mit Zugang aus dem Treppenhaus, umfasst gigantische 29 m² !!!





Diese Fotos wurden freundlicherweise vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Die Fotos entstanden Anfang August 2019 bei der Wohnungsübergabe an die neuen Mieter.



Dank einer sorgfältigen Mieterauswahl befindet sich auch **die kleine 59 m² Wohnung** in einem sehr guten Zustand. Auch hier erkennt man den gefälligen und großzügigen Zuschnitt der Räume.

Ein Abstellraum ist hier genauso inklusive wie die Einbauküche, eine Echtglasrunddusche und Außenjalousien.





LAGE:

Das wunderschöne Anwesen liegt zentral im Ortskern der Gemeinde Idensen. Diese umfasst 960 Einwohner (01.03.2018) und wurde am 01.03.1974 in die Kleinstadt Wunstorf eingemeindet.

Das Besondere an dieser kleinen Gemeinde ist, dass Sie aufgrund der früheren Trennung 2 Telefon-Vorwahlen hat.

Im Ort befindet sich ein schöner Kindergarten, die Grundschule ist im benachbarten Bokeloh, alle weiterführenden Schulen befinden sich in Steinhude und Wunstorf. Mit dem Bus oder per PKW ist die Innenstadt von Wunstorf, übrigens als schönste Innenstadt der Region Hannover gewählt, in wenigen Minuten zu erreichen. Einen Bahnhof finden Sie entweder im benachbarten Haste oder in Wunstorf. Von Wunstorf aus sind Sie mit dem Regionalexpress in etwa 10 Minuten in der Innenstadt von Hannover. Vom Bahnhof Haste können Sie Hannover Hbf in etwa 25 Minuten mit der S-Bahn erreichen. Zur Autobahn 2 kommen Sie am besten über die Anschlussstellen Wunstorf-Kolenfeld oder Bad Nenndorf. Beide sind in etwa 10-15 Minuten zu erreichen. Von dort aus fahren Sie noch etwa 20 Minuten bis zum Flughafen Hannover-Langenhagen.



Anmerkung:

Die Angaben im Exposé, insbesondere die Flächenangaben und Sanierungszeiten, beruhen auf Angaben des Verkäufers.

Das Gebäude befindet sich in einem guten bis sehr guten Zustand.

Sanierungsstau ist KEINER vorhanden. Die untere Wohnung kann sofort bezogen werden.

Energieausweis:

Laut des neu erstellten Bedarfsausweises besitzt das Gebäude den Energiestandard der Gruppe:

E

Endenergiebedarf für dieses Gebäude:

140 kWh/(m²*a)

Der Energieausweis liegt zur Einsichtnahme vor.

Provisionspflicht:

Beim Kauf dieser Immobilie verpflichten Sie sich, an die Firma Landhaus Immobilien Meerregion eine Provision in Höhe von 5,95 %, inkl. 19 % MwSt auf den notariellen Kaufpreis zu zahlen.

Nur etwa 15 Minuten ist das berühmte Steinhuder Meer mit dem gleichnamigen Naherholungsgebiet, Niedersachsens größter Binnensee, zu erreichen. Dort können Sie sämtliche Wassersportaktivitäten - mit Ausnahme vom Tauchen, dafür ist es einfach zu flach und zu trüb- ausüben oder sich es bei einem Eis auf der Promenade gutgehen lassen. Verbrennungsmotoren sind auf dem Steinhuder Meer nicht gestattet, aber dank der elektrischen Antriebe können Sie trotzdem mit dem Motor aufs Wasser.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Tankstellen usw. befinden sich alle im nahegelegenen Haste oder in Wunstorf.

Eine Busanbindung nach Wunstorf ist vorhanden, die Bushaltestelle ist nur wenige Meter vom Haus entfernt.

In etwa 1 Kilometer Entfernung befindet sich der Yachthafen Idensen, direkt am dortigen Mittellandkanal. Dieser ist eine der wichtigsten Wasserstraßen Deutschlands. Hier können Sie natürlich auch ein "richtiges" Motorboot festmachen und bei Bedarf bis zur Nord- oder Ostsee fahren!



AGB:

Wir weisen ausdrücklich auf unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen hin, die Sie im Anhang des Exposés erhalten. Bei einer Exposé Zustellung per E-Mail werden die allgemeinen Geschäftsbedingungen in einer separaten PDF Datei versendet.

Bei einer weiteren Inanspruchnahme unserer Dienste erklären Sie sich mit unseren allgemeinen Geschäftsbedingungen einverstanden.

Die Übersendung dieses Exposés und auch die Objektbesichtigung ist für Sie zunächst kostenlos, erst bei einer erfolgreichen Vermittlung und dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages wird die Maklerprovision fällig.



Schlussstext:

Wir hoffen Ihnen ein ansprechendes Objekt präsentiert zu haben und würden uns freuen, Ihnen dieses persönlich zu zeigen.

Bei weiterem Interesse rufen Sie uns ganz einfach unverbindlich unter:

0176 363 94 207

an oder schreiben uns eine E-Mail an:

info@landhaus-meerregion.de

Besuchen Sie uns auch im Internet unter:

www.landhaus-meerregion.de

www.landhaus-immobilien-meerregion.de



Der Preis für dieses tolle Objekt:

590.000 €





GRUNDRISSSE IN 2D UND 3D



Grundrisse Erdgeschoss in 2D und 3D





Grundriss Obergeschoss in 2D und 3D

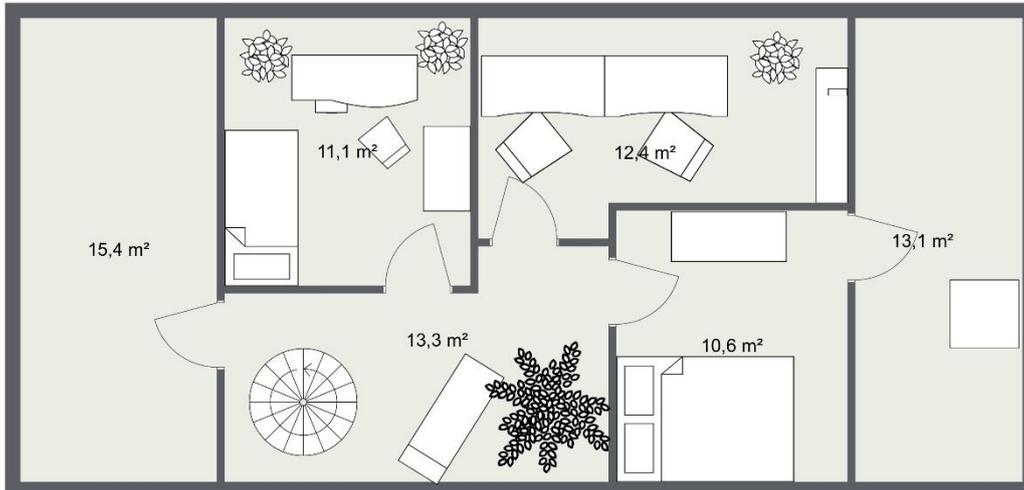




Idensener Feldschlösschen



3. Boden



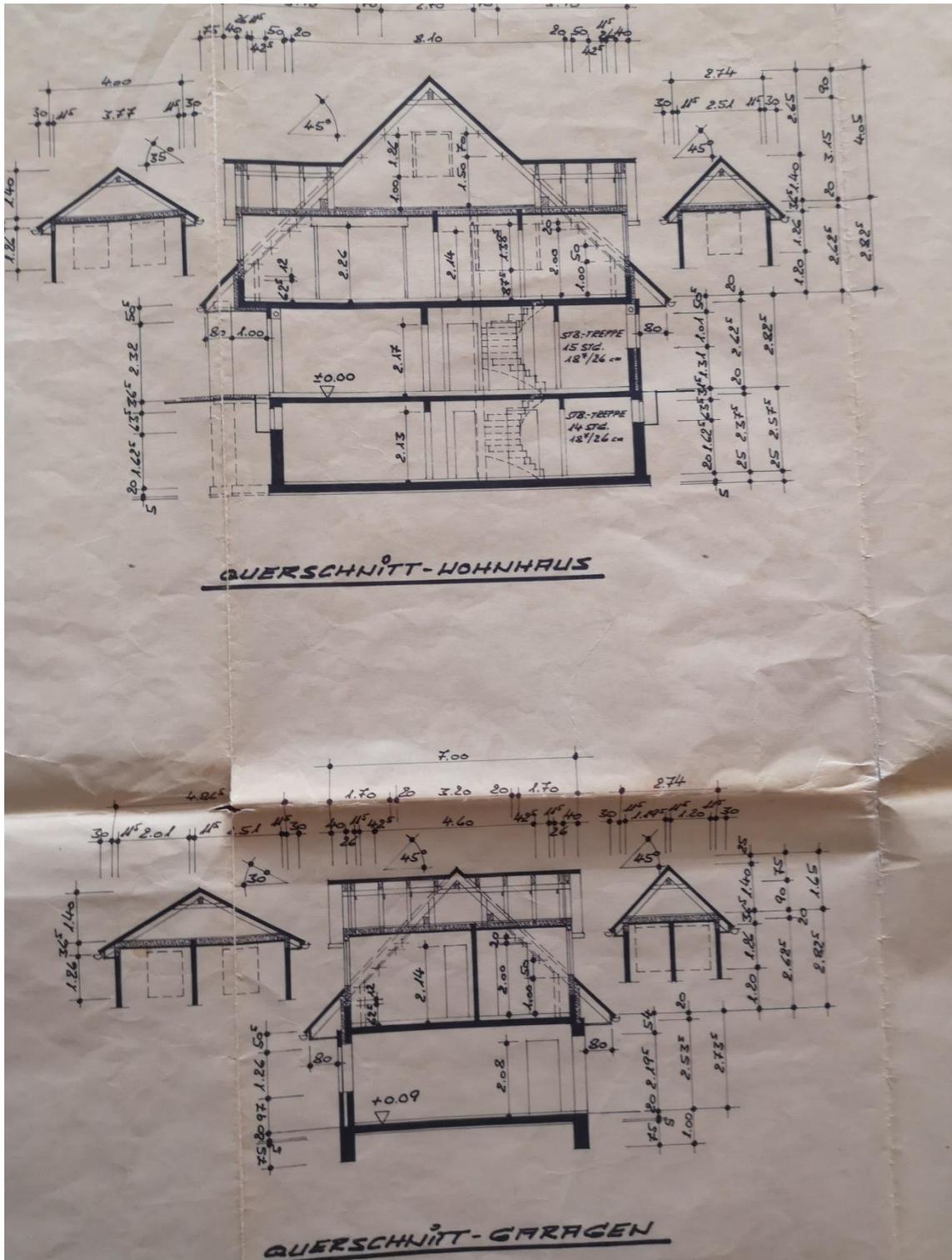
Idensener Feldschlösschen



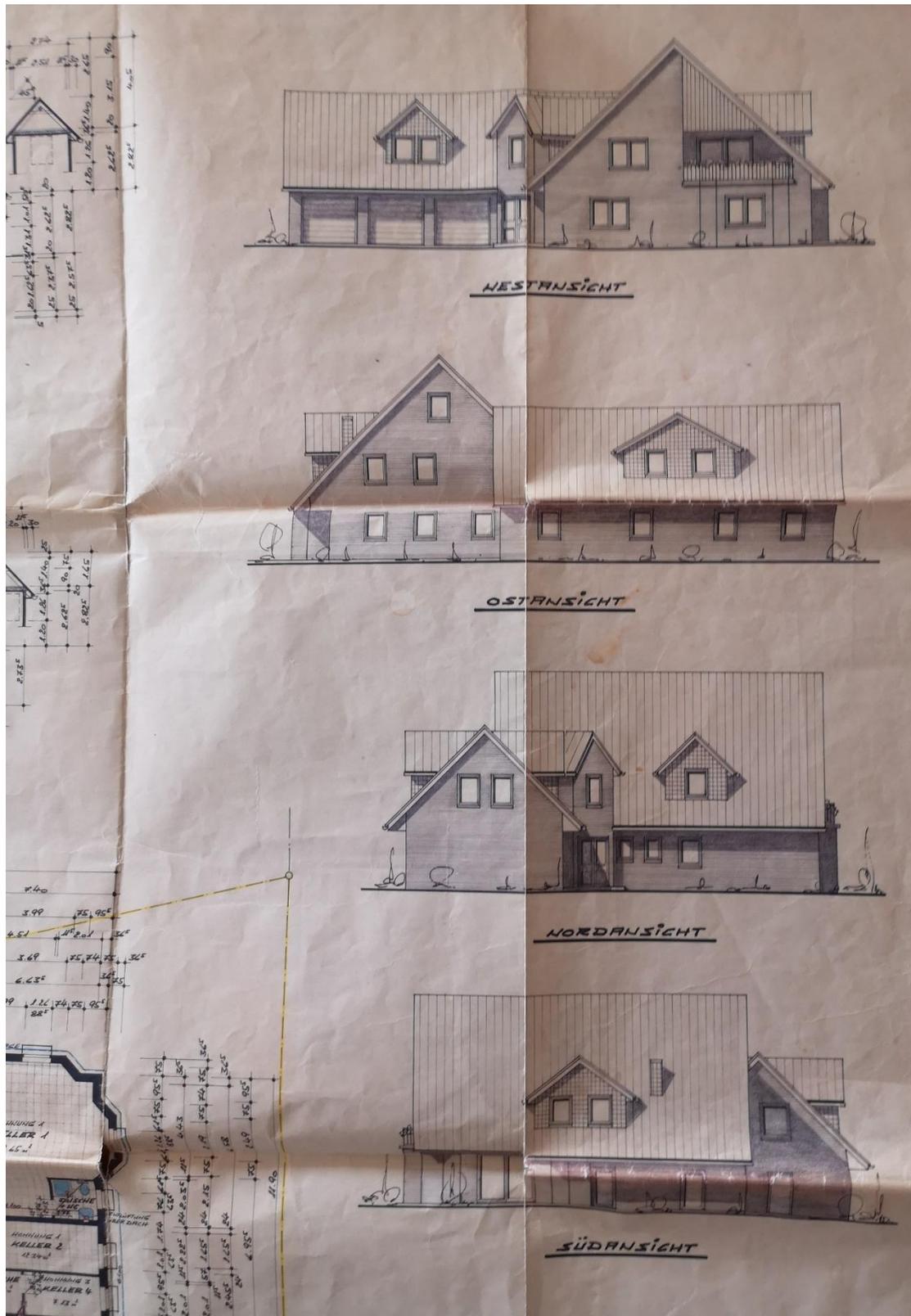
3. Boden



Grundriss Dachgeschoss / Maisonette



SCHNITTZEICHNUNGEN



ANSICHTEN



LIEGENSCHAFTSKARTE



Allgemeine Geschäftsbedingungen

Die Firma Landhaus Immobilien Meerregion, vertreten durch den Inhaber Marco Kossakowski, Dorfstraße 68, 31515 Wunstorf, beschäftigt sich hauptsächlich mit dem Nachweis und / oder der Vermittlung von Wohnimmobilien zum Kauf. Es liegen weiterhin die Berechtigungen für die Vermittlung von Immobilien und Grundstücken aller Arten zum Kauf und zur Vermietung, sowie für Bauvorhaben vor, die als Bauherr auf eigenem Namen und auf eigene oder fremde Rechnung durchgeführt werden vor.



Exposéangaben und sonstige Informationen beruhen ausschließlich auf den von unserem Auftraggeber erteilten Auskünften. Wir bemühen uns um deren Vollständigkeit und Richtigkeit, übernehmen dafür allerdings keinerlei Haftung!

Die Weitergabe von Exposéangaben, auch in Auszügen, ist nach unserer schriftlichen Zustimmung unter Hinweis auf die entstehende Provisionsverpflichtung gestattet. Eine unberechtigte Weitergabe verpflichtet zum Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss gelangt. Der Schadenersatz bezieht sich dabei mindestens auf den Wert der entgangenen Maklerprovision, die aufgrund eines regulären Vertragsabschluss entstanden wäre.

Die Kontaktaufnahme ist grundsätzlich über uns einzuleiten. Bei direkten Verhandlungen der Beteiligten ist auf uns Bezug zu nehmen.

Sollte Ihnen das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, ist uns dies unverzüglich, spätestens innerhalb von 3 Kalendertagen schriftlich mitzuteilen und auf Verlangen zu belegen. Andernfalls gilt unser Angebot als anerkannt.

Unsere Provision beträgt – soweit nicht anders vereinbart – für Nachweis und / oder Vermittlung von Seiten des Annehmenden bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages 5 % vom Kaufpreis, zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (zzt. 19 %). Bei Anmietung gewerblicher Räume von Grundstücken und Pacht beträgt die Höhe 3 Monatsleistungen, ebenfalls zzgl. der geltenden Mehrwertsteuer (zzt. 19%). Die Provision ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss (beim Immobilienkauf gilt als Vertragsabschluss der notarielle Kaufvertrag).

Unser Anspruch auf Provisionszahlung besteht auch dann, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wurde, die von unserem Angebot abweichen oder wenn der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen anderen Vertrag oder durch Zuschlag bei einer Zwangsversteigerung erreicht wird.

Der Provisionsanspruch besteht auch noch 24 Monate nachdem das Objekt nachgewiesen wurde.

Der Auftraggeber ist dazu verpflichtet, Interessenten, die sich direkt an ihn wenden, an uns zu verweisen.

Die vorstehenden allgemeinen Geschäftsbedingungen sind Bestandteil aller vereinbarten Verträge und angebotenen Objekte.

Abdingungen und Nichtigkeit einzelner Bedingungen berührt die die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen nicht.

Abweichungen von diesen allgemeinen Geschäftsbedingungen bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit unserer schriftlichen Bestätigung. Kündigungen des Maklervertrages sind schriftlich zu erklären.



Widerrufsrecht:

Im Anhang befindet sich die Widerrufsbelehrung für Verbraucher.

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass wir eine **Objektbesichtigung erst nach Ablauf der Widerrufsfrist** anbieten, es sei denn, sie bestätigen uns vor der Objektbesichtigung mit Ihrer Unterschrift den Verzicht auf Ihr Widerrufsrecht!

Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Widerrufsrecht



Sie haben als Verbraucher das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angaben von Gründen diesen allgemeinen Geschäftsbedingungen und dem daraus folgenden rechtsgültigen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beginnt an dem Tag, an dem Ihnen das Exposé mit den allgemeinen Geschäftsbedingungen zugeht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

per Post an: Landhaus Immobilien Meerregion
z.H. Herrn Kossakowski
Dorfstraße 68
31515 Wunstorf – Großenheidorn

oder

per Mail an: info@landhaus-meerregion.de

mittels einer eindeutigen Erklärung über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden (Poststempel / Mailausgang).

Ort, Datum

Verbraucher

Verzicht auf Ausübung des Widerrufsrechts:

Um das Objekt schon vor Ende der Widerrufsfrist zu besichtigen, verzichte ich hiermit ausdrücklich auf mein Widerrufsrecht gegenüber den allgemeinen Geschäftsbedingungen der Firma Landhaus Immobilien Meerregion, welches mir als Verbraucher laut §355 BGB zusteht.

Name: _____

Straße: _____

Ort: _____

Unterschrift: _____

