



IHR IMMOBILIENMAKLER!

„IN FAMILIENFREUNDLICHER, ZENTRUMSNAHER LAGE“

Solides Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in Bad Essen!



Wohn-/Nutzfläche:	ca. 167m ² Wohnfläche zzgl. 37m ² Einliegerwohnung	
Grundstück:	880m ² Eigentumsgrundstück	
Lage:	Bad Essen-Eielstädt, Kuhweg	
Baujahr:	1985, Wintergarten aus 2008	„familienfreundlich!“
Heizung:	Gas-Zentral-Heizung aus 2004	
Energieverbrauch:	124,37 kwh/(m ² a), Erdgas, BJ-Wärmeerz. 2004, Stufe D	
Sonstiges:	Einliegerwohnung mit separatem Eingang, daher ideal als Mehrgenerationenhaus! Wintergarten, Vollkeller, Badezimmer saniert, Heizung laufend instandgehalten, Gartenhaus, Teich, Doppelgarage	
Kaufpreis:	498.000,00€ 475.000,00€	
Käuferprovision:	3,57% des Kaufpreises, zahlbar innerhalb 14 Tage nach notarieller Beurkundung.	
	Der Verkäufer zahlt eine Vermittlungsprovision in gleicher Höhe	

Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen
T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de
Niederlassung Hannover: Hegebläsch 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85



IHR IMMOBILIENMAKLER!

Beschreibung:

Dieses Gebäude wurde 1985 als Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung errichtet und wird bis heute durch die seinerzeitigen Bauherren selbst bewohnt.

Es befindet sich auf einem 880m² großen und allseitig durch Bewuchs eingefriedetem und somit nicht einsehbarem Eigentumsgrundstück in familienfreundlicher und dennoch zentrumsnaher Randlage von Bad Essen im Ortsteil Eielstädt. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfes sind fußläufig erreichbar; unmittelbar gegenüber befindet sich ein Kindergarten. Gelegenheit zur Naherholung bietet der ca. 300m in nördlicher Richtung entfernte Mittellandkanal sowie freies Feld und Wald (Wiehengebirge) in ca. 500m bzw. ca. 1km Entfernung in südlicher Richtung.

Das Objekt wurde solide gebaut und laufend instandgehalten und befindet sich in einem gepflegten, guten und bezugsfertigen Zustand.

Es verfügt über ca. 167m² Wohnfläche in der Hauptwohnung verteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss zuzüglich ca. 37m² Wohnfläche in der Einliegerwohnung im Erdgeschoss.

Die ca. 167m² der Hauptwohnung verteilen sich auf 5 Zimmer zuzüglich Küche, Badezimmer, Gäste-Wc, Diele und Wintergarten. Die Wohnräume sowie Gäste-Wc und Küche befinden sich im Erdgeschoss; die 4 Schlafzimmer sowie das Badezimmer im Obergeschoss. Die Wohnräume befinden sich in einem gepflegten und stets instandgehaltenen Zustand; zuletzt wurde im Jahr 2023 das Badezimmer im Obergeschoss (mit Fußbodenheizung) modernisiert.

Hervorzuheben ist der 2008 in hochwertiger Bauweise errichtete Wintergarten (SOLARLUX), mit sämtlichen möglichen Annehmlichkeiten. Die Seitenwände können fast vollständig geöffnet werden; eine vollflächige außenliegende Verschattungsmöglichkeit verhindert die Überhitzung; eine Fußbodenheizung eine angenehme Temperierung an kälteren Tagen. Der liebevoll angelegte Garten mit Gartenhaus und Gartenteich wird durch den Wintergarten ganzjährig erlebbar.

Zusätzliche Nutzfläche befindet sich im Vollkeller. Hier befinden sich 3 Räume zuzüglich Technikraum, WC und Hauswirtschaftsraum. Der Hauswirtschaftsraum verfügt über einen Zugang in den Garten. Dank des abgesenkten Außengeländes ist einer der Kellerräume annähernd wohnraumähnlich und somit ein idealer Hobbyraum.

Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen
T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de
Niederlassung Hannover: Hegebläsch 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85



IHR IMMOBILIENMAKLER!

Die Einliegerwohnung hat einen separaten Eingang von der Westseite. Sie verfügt über einen Wohn-Schlafrum zuzüglich Küche und Badezimmer. Die Einliegerwohnung wurde vor einigen Jahren durch einen großzügigen Durchbruch (mit Schiebetür) mit der Hauptwohnung verbunden; kann aber jederzeit wieder mit geringem baulichen Aufwand abgetrennt werden.

Für 2 PKW ist Platz in der 1986 errichteten Doppelgarage mit hinterliegendem Abstellraum/Werkstatt. Weitere Stellfläche befindet sich auf dem gepflasterten Hof.

Folgende wesentliche Modernisierungen sind in den vergangenen Jahren erfolgt:

2008: Anbau Wintergarten

2023: Modernisierung Badezimmer Obergeschoss

2025: Gas-Therme modernisiert (z.B. Austausch Wärmetauscher, Steuergerät)

Ihr Ansprechpartner ist:

Dipl.-Ing. Jens-H. Wellner

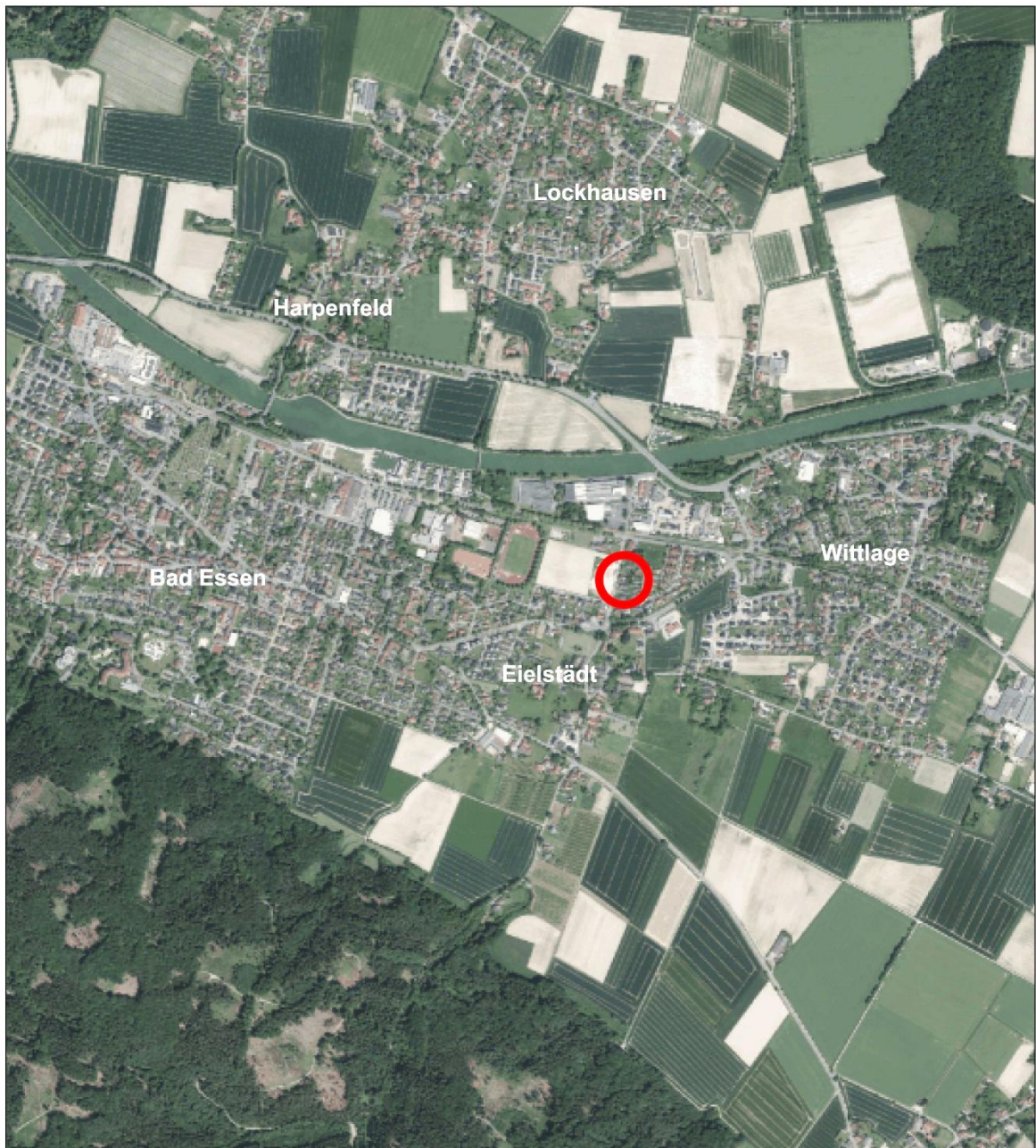
Die Fotos dienen wegen möglicher Abweichungen nicht als Grundlage des Kaufgegenstandes. Eventuell abgebildetes Inventar/Ausstattung ist – sofern nicht ausdrücklich anders vermerkt – nicht im Kaufpreis enthalten.

Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen
T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de
Niederlassung Hannover: Hegebläsch 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85

Satellitenbild:



Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

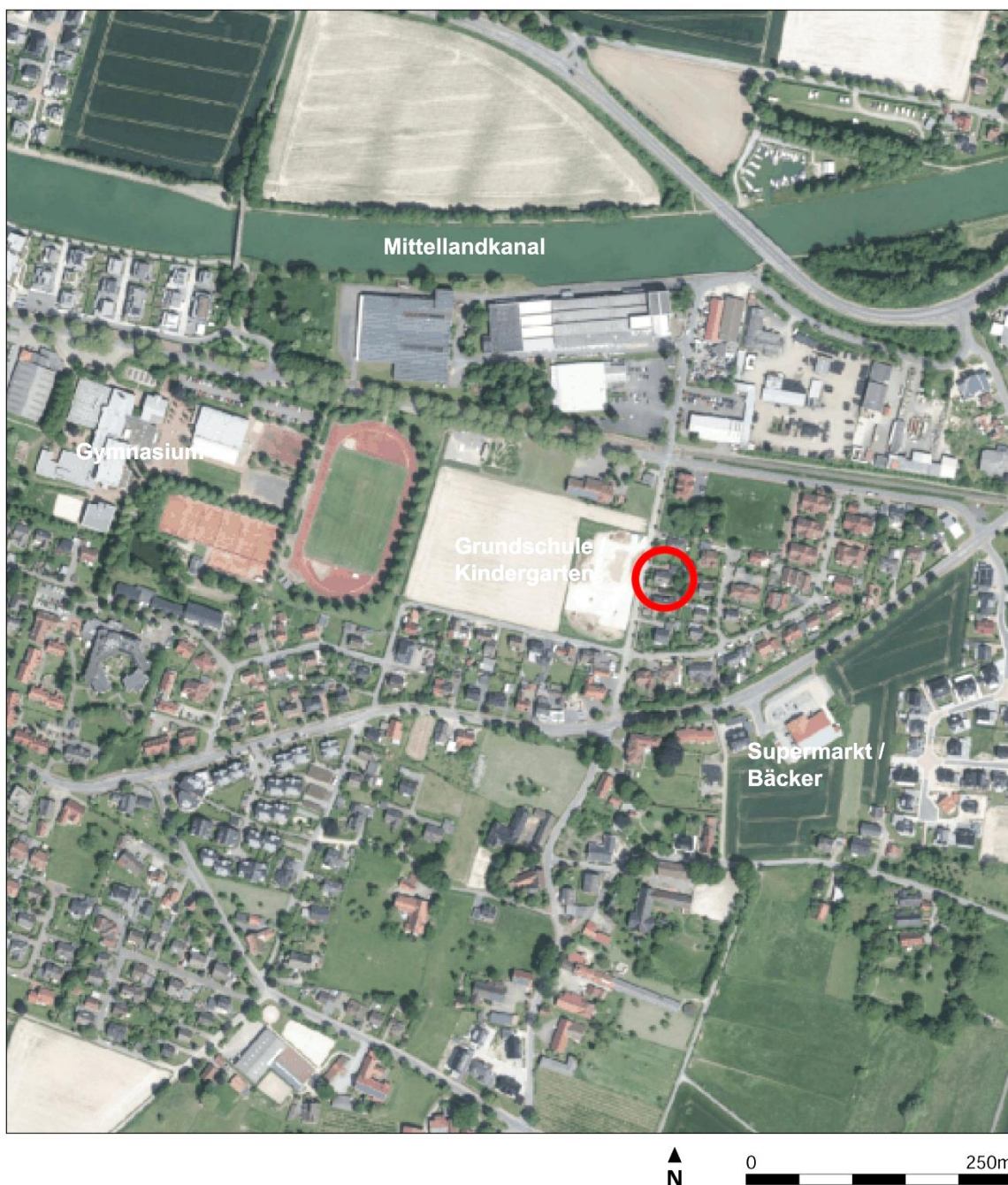
WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen

T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de

Niederlassung Hannover: Hegebläich 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85

Luftaufnahme Umgebung:



Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen
T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de
Niederlassung Hannover: Hegebläich 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85



IHR IMMOBILIENMAKLER!

Luftaufnahme Grundstück:



Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen

T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de

Niederlassung Hannover: Hegebläsch 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85



IHR IMMOBILIENMAKLER!

Lageplan:



Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

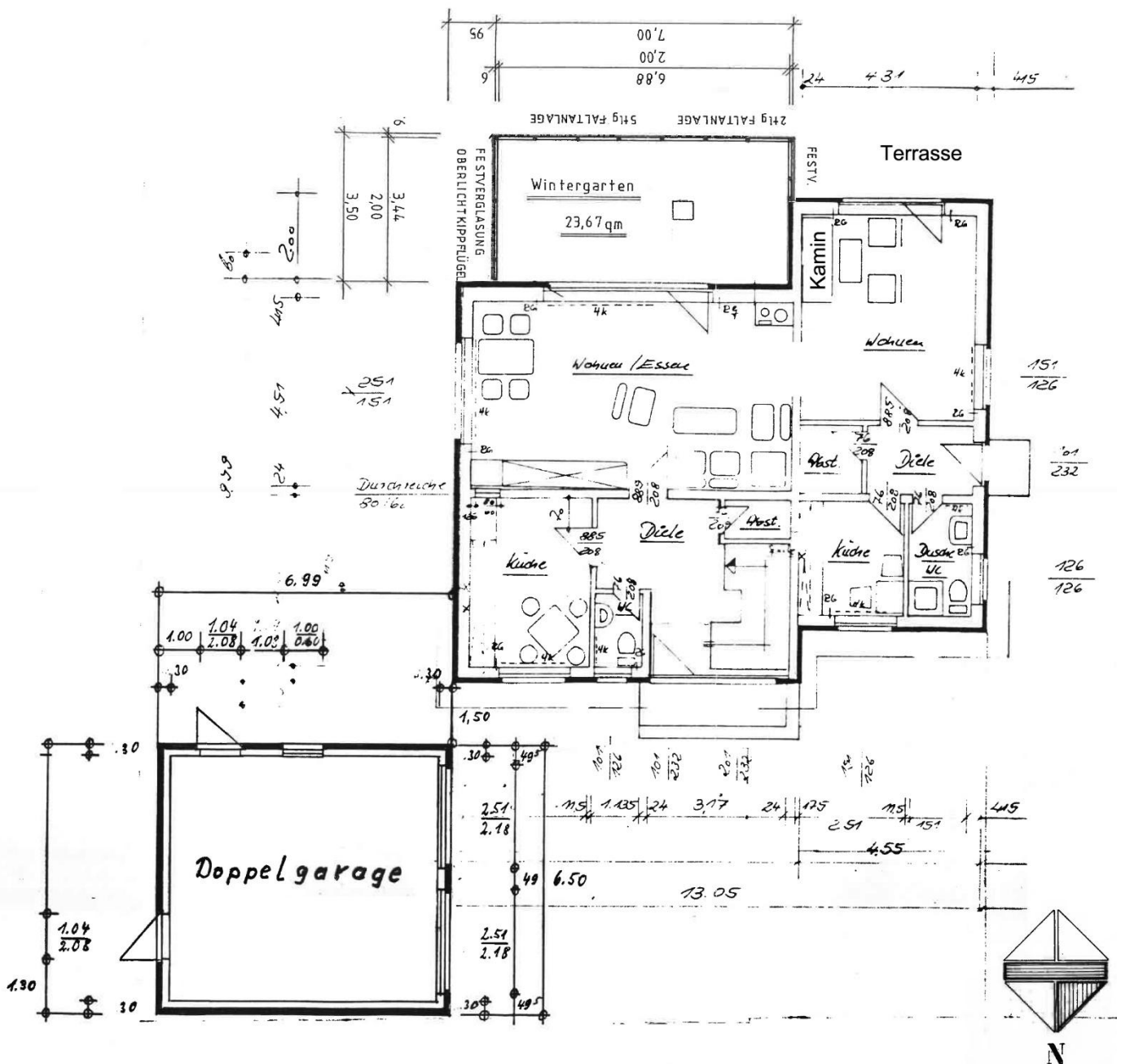
WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schleddehauser Str. 104, 49152 Bad Essen

T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de

Niederlassung Hannover: Hegebläsch 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85

Grundriss Erdgeschoss (mit skizzenhafter Ergänzung):



Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

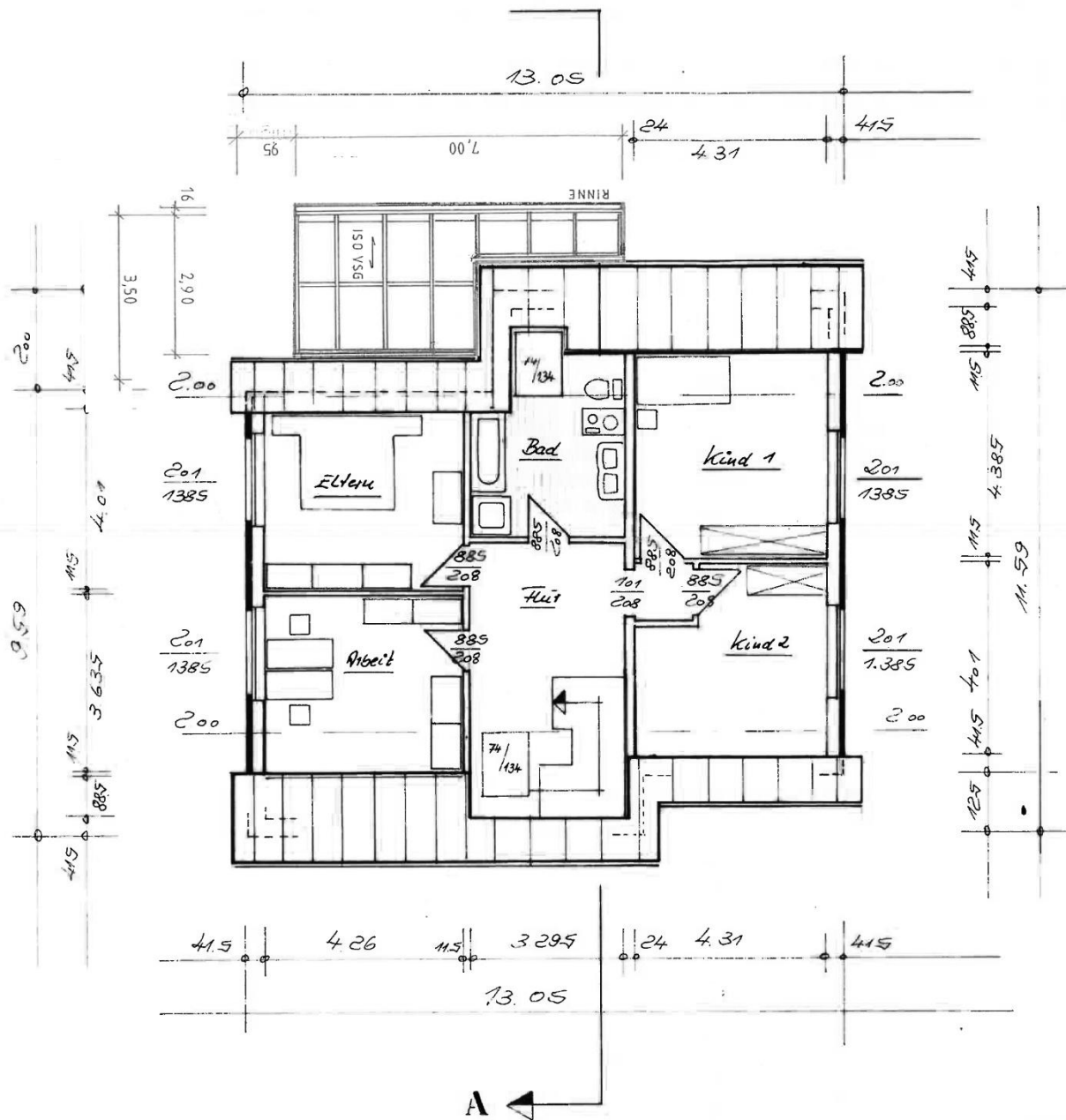
WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen

T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de

Niederlassung Hannover: Hegeblach 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85

Grundriss Dachgeschoss (mit skizzenhafter Ergänzung):



Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

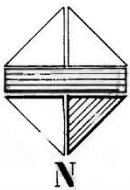
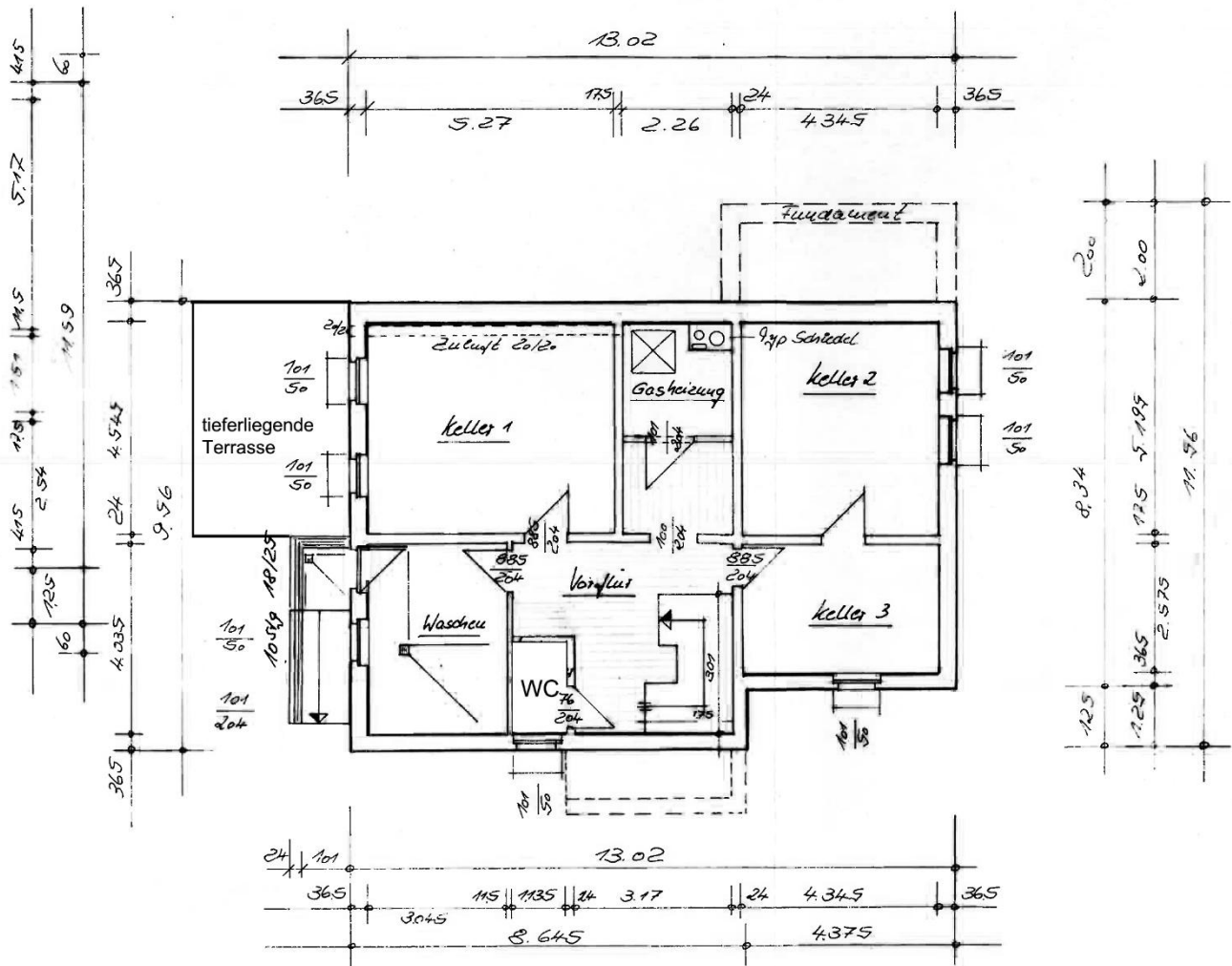
WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen

T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de

Niederlassung Hannover: Hegeblach 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85

Grundriss Kellergeschoss (mit skizzenhafter Ergänzung):



Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

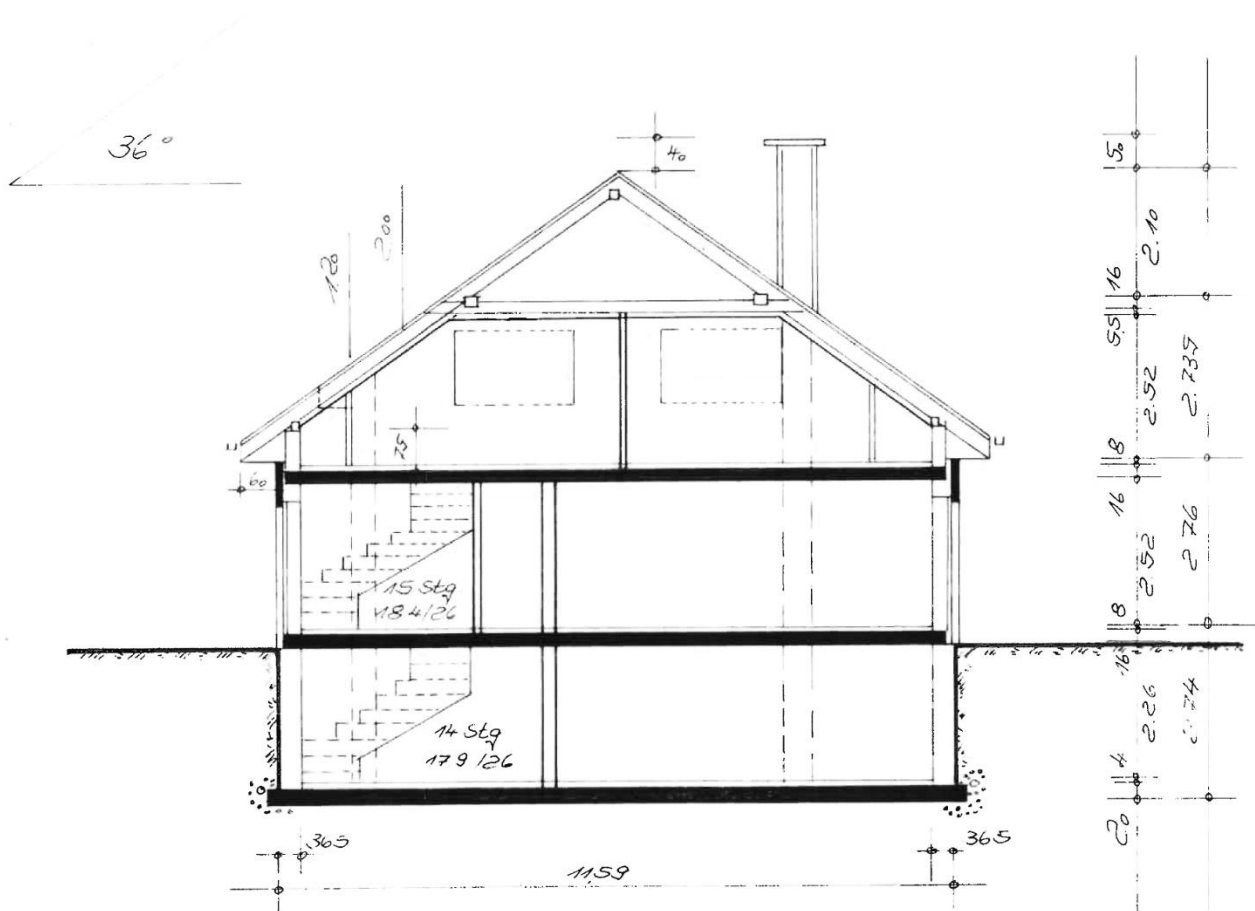
WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen

T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de

Niederlassung Hannover: Hegebläsch 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85

Querschnitt:



Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen

T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de

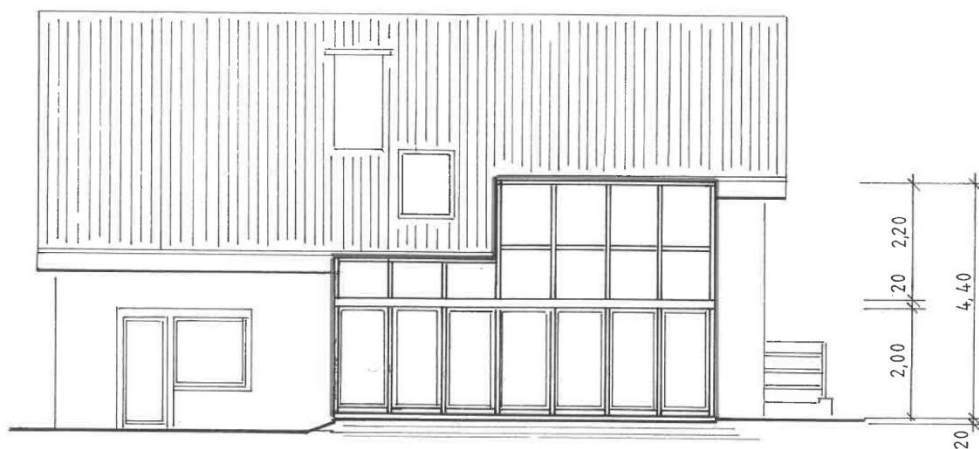
Niederlassung Hannover: Hegebläsch 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85



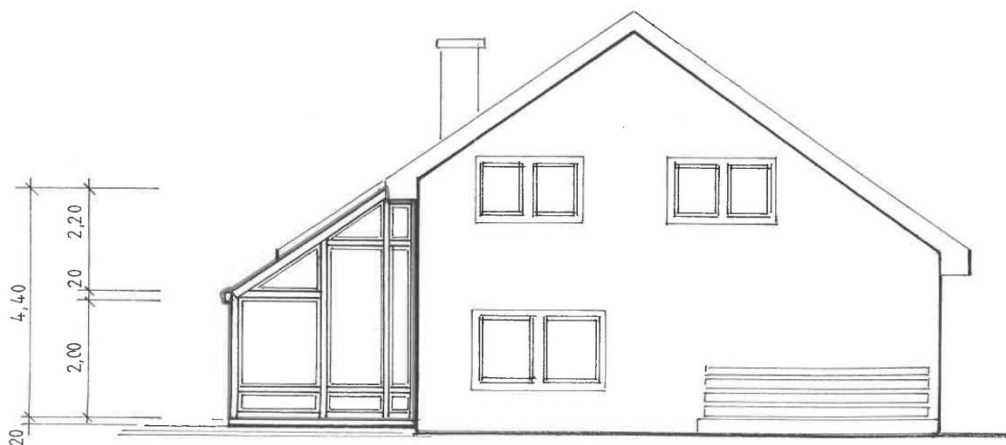
IHR IMMOBILIENMAKLER!

Ansichten:

Süd - Ansicht



Ost - Ansicht



Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen

T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de

Niederlassung Hannover: Hegebläsch 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85



IHR IMMOBILIENMAKLER!

Fotodokumentation:



Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen
T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de
Niederlassung Hannover: Hegebläich 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85



IHR IMMOBILIENMAKLER!



Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen
T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de
Niederlassung Hannover: Hegebläich 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85



IHR IMMOBILIENMAKLER!



Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen
T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de
Niederlassung Hannover: Hegebläich 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85



IHR IMMOBILIENMAKLER!



Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen
T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de
Niederlassung Hannover: Hegebläich 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85



IHR IMMOBILIENMAKLER!



Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen
T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de
Niederlassung Hannover: Hegebläich 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85



IHR IMMOBILIENMAKLER!



Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen
T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de
Niederlassung Hannover: Hegebläsch 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85



IHR IMMOBILIENMAKLER!



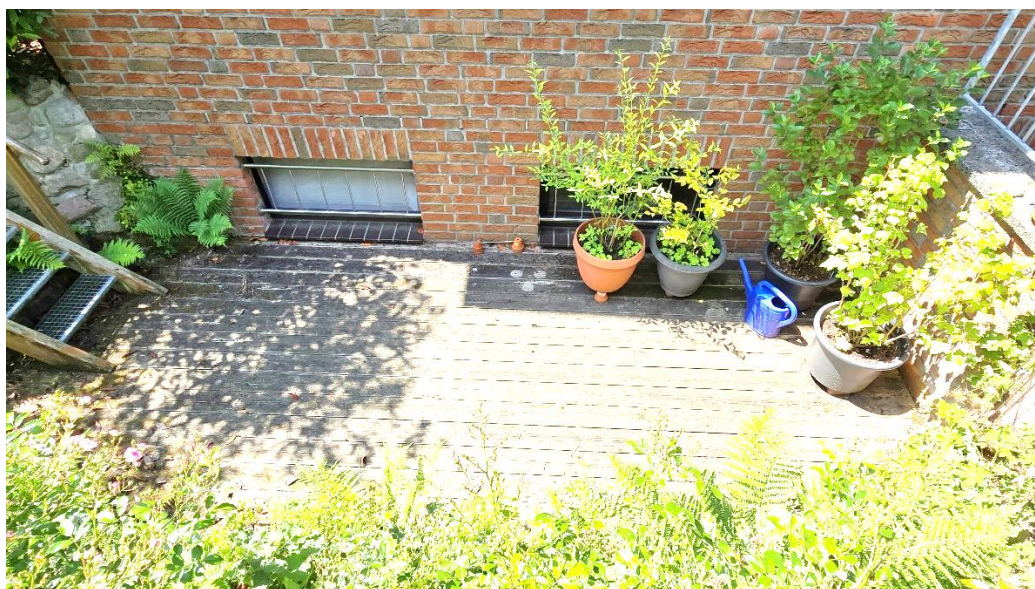
Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen
T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de
Niederlassung Hannover: Hegebläich 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85



IHR IMMOBILIENMAKLER!



Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen
T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de
Niederlassung Hannover: Hegebläich 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85



IHR IMMOBILIENMAKLER!

Courtagepassus:

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Durch Annahme oder Weiterleitung des Exposés entsteht dem Büro Wellnerimmobilie ein unmittelbarer Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von dem Verkäufer übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt sowie für Besichtigungen gern zur Verfügung.

Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen
T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de
Niederlassung Hannover: Hegebläich 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85



IHR IMMOBILIENMAKLER!

Widerrufsbelehrung:

Durch Annahme dieses Exposés verpflichten Sie sich zur Zahlung der o.g. Käuferprovision, sofern Sie sich zum Kauf dieses Objektes entscheiden. Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Als Tag des Vertragsabschlusses gilt der Tag der Übersendung/Aushändigung des Exposés. Sofern Sie das Exposé durch herunterladen von unserer Homepage, einem Immobilienportal oder auf andere Weise erhalten haben, gilt dieser Tag als Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Wellnerimmobilie, Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen, Tel.: 05472 / 969 42-0, Fax.: 05472 / 1819, E-Mail: wellnerimmobilie@aol.com) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) 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.

Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen
T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de
Niederlassung Hannover: Hegebläich 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85



This image shows a single page from a notebook or ledger. It features ten evenly spaced horizontal black lines across its entire width, providing a guide for writing. The background is plain white, and there are no margins, text, or other markings present.

Seite 23 von 23