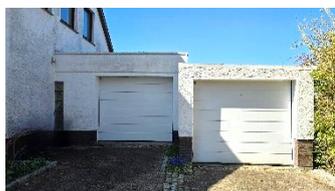




IHR IMMOBILIENMAKLER!

**„IN SEHR GUTER, RUHIGER LAGE VON BAD ESSEN“**

**Solides Wohnhaus mit 2 PKW-Garagen auf einem Eigentumsgrundstück!**



Wohn-/Nutzfläche: ca. 195m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ca. 60m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller  
Grundstück: 651m<sup>2</sup> Eigentumsgrundstück  
Lage: Bad Essen, Auf dem Kampe **„TOP LAGE!“**  
Baujahr: 1970/71, Umbau 1978/79  
Heizung: Gas-Zentral-Heizung aus 2018 mit solarer Unterstützung  
Energieverbrauch: 50 kWh/(m<sup>2</sup>a), Erdgas LL, BJ-Wärmeerz. 2018, Stufe B  
Sonstiges: Obergeschoss wie Einliegerwohnung, **daher ideal als Mehrgenerationenhaus!** Teilkeller mit Sauna, 2 PKW-Garagen, Balkonüberdachung mit Solaranlage, Kamin mit außenliegendem Abzug, laufend instandgehalten, bereits freigestellt.

Kaufpreis: **398.000,00€**  
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 1970/71 als Einfamilienhaus errichtet und durch Umbau 1978/79 zum Mehrgenerationenhaus umgebaut und bis zuletzt durch die Eigentümer selbst bewohnt.

Es befindet sich auf einem 651m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück in sehr guter und dennoch ruhiger Lage von Bad Essen an einer kurzen Stichstraße. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfes sind fußläufig erreichbar; der historische Kirchplatz von Bad Essen ist ca. 450m entfernt.

Das Objekt wurde sehr solide gebaut und laufend instandgehalten und befindet sich daher in einem altersgemäßen, aber ungewöhnlich gutem und bezugsfertigen Zustand.

Erdgeschoss und Obergeschoss sind durch eine im Zuge des Umbaus 1978/79 eingesetzte Trennwand räumlich getrennt. **Daher ist das Objekt ideal als Mehrgenerationenhaus geeignet!** Diese Trennwand kann bei Bedarf jederzeit wieder entfernt werden.

Das Erdgeschoss verfügt gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung über eine Wohnfläche von 116,14m<sup>2</sup>. Es teilt sich auf in 3 Zimmer zuzüglich Küche, Bad, Gäste-WC und kleinem Abstellraum. Das Erdgeschoss, insbesondere das Wohnzimmer mit angrenzender Terrasse ist großzügig geschnitten und erfüllt sämtliche Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Hervorzuheben ist z.B. der nachträglich installierte Holzofen im Wohnzimmer mit außenliegendem Abzug, der neben angenehmer Atmosphäre auch zur Einsparung von Energie beiträgt. Dieser entspricht jedoch nicht mehr den aktuellen Feinstaub-Vorgaben, sodass er nachgerüstet oder ersetzt werden muß. Die (ältere) Einbauküche mit Elektrogeräten ist im Kaufpreis enthalten.

Das Obergeschoss (Dachgeschoss) verfügt über eine Wohnfläche von ca. 80m<sup>2</sup>. Diese verteilt sich auf 4 Räume zuzüglich Küche und Badezimmer (mit ebenerdiger, großzügiger Dusche). Hervorzuheben ist der kaum einsehbare Südbalkon, dessen 2007 errichtet Überdachung gleichzeitig als Solaranlage zur Heizungsunterstützung/Warmwasserbereitung dient.

Das Objekt ist teilunterkellert. Hier befindet sich neben ausreichend Abstell- und Stauffläche auch die 2021 eingebaute Sauna „Home Deluxe Skyline L“. Außerdem befindet sich im Keller der Heizungsraum mit der 2018 eingebauten Heizung (Gas-Brennwert-Therme). Das

---

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!

---

ehemalige Öl-Lager dient mittlerweile als kleine Werkstatt. Ein außenliegender, überdachter Kellerabgang ermöglicht den direkten Zugang von Garten/Garage in den Keller.

Außerdem sind 2 PKW-Garagen, jeweils mit elektrischem Sektionaltor, sowie ein Gartengerätehaus vorhanden.

Folgende Modernisierungen sind unter Anderem in den vergangenen Jahren erfolgt:

2005: Überdachung Kellerabgang

2007: Balkonüberdachung mit Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung/Warmwasser

2014: Austausch von 2 Glasscheiben

2018: Gas-Brennwerttherme

2021: Einbau Sauna

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



**IHR IMMOBILIENMAKLER!**

**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

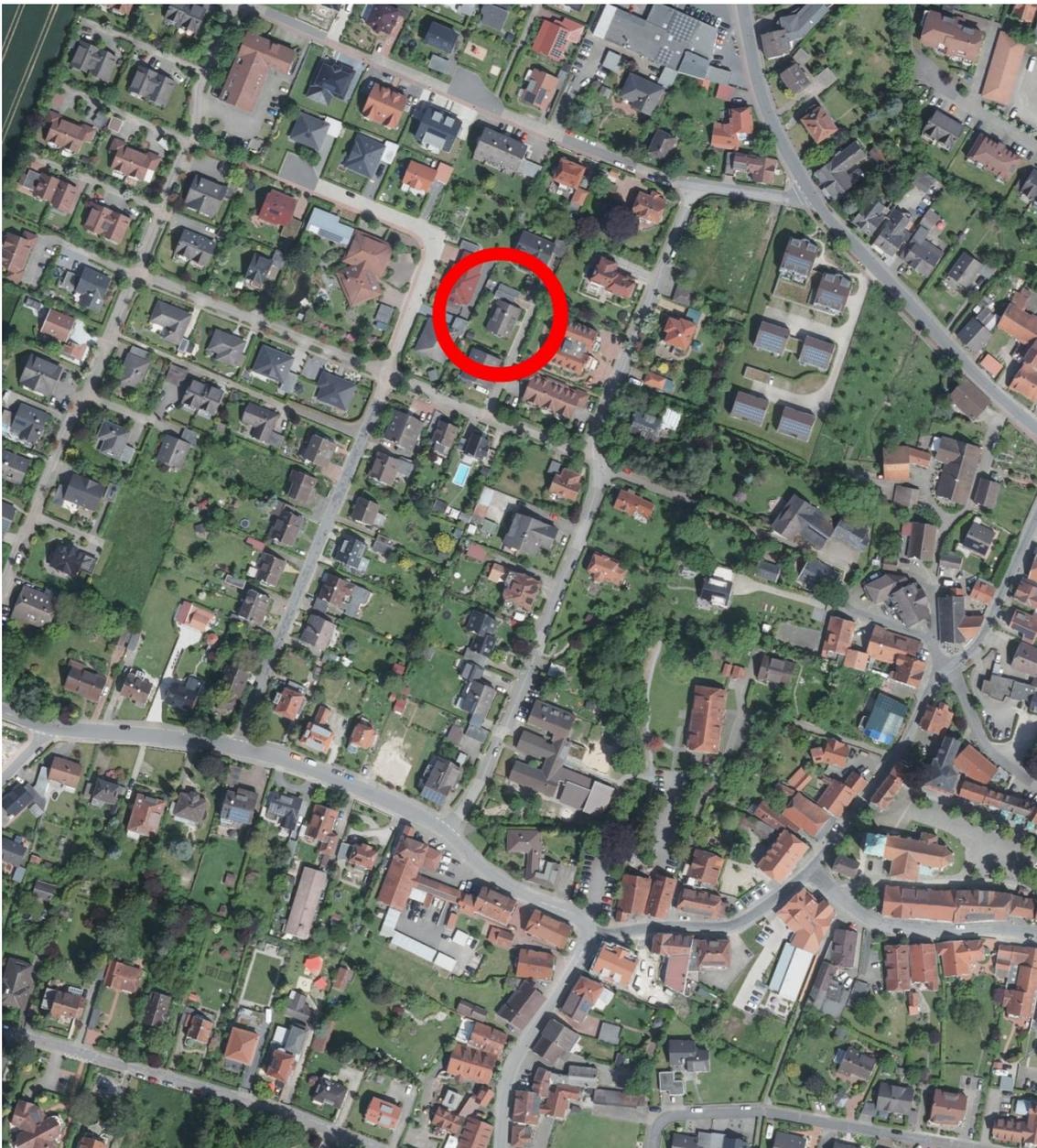
T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de

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



**IHR IMMOBILIENMAKLER!**

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



**IHR IMMOBILIENMAKLER!**

**Luftaufnahme Grundstück:**



Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

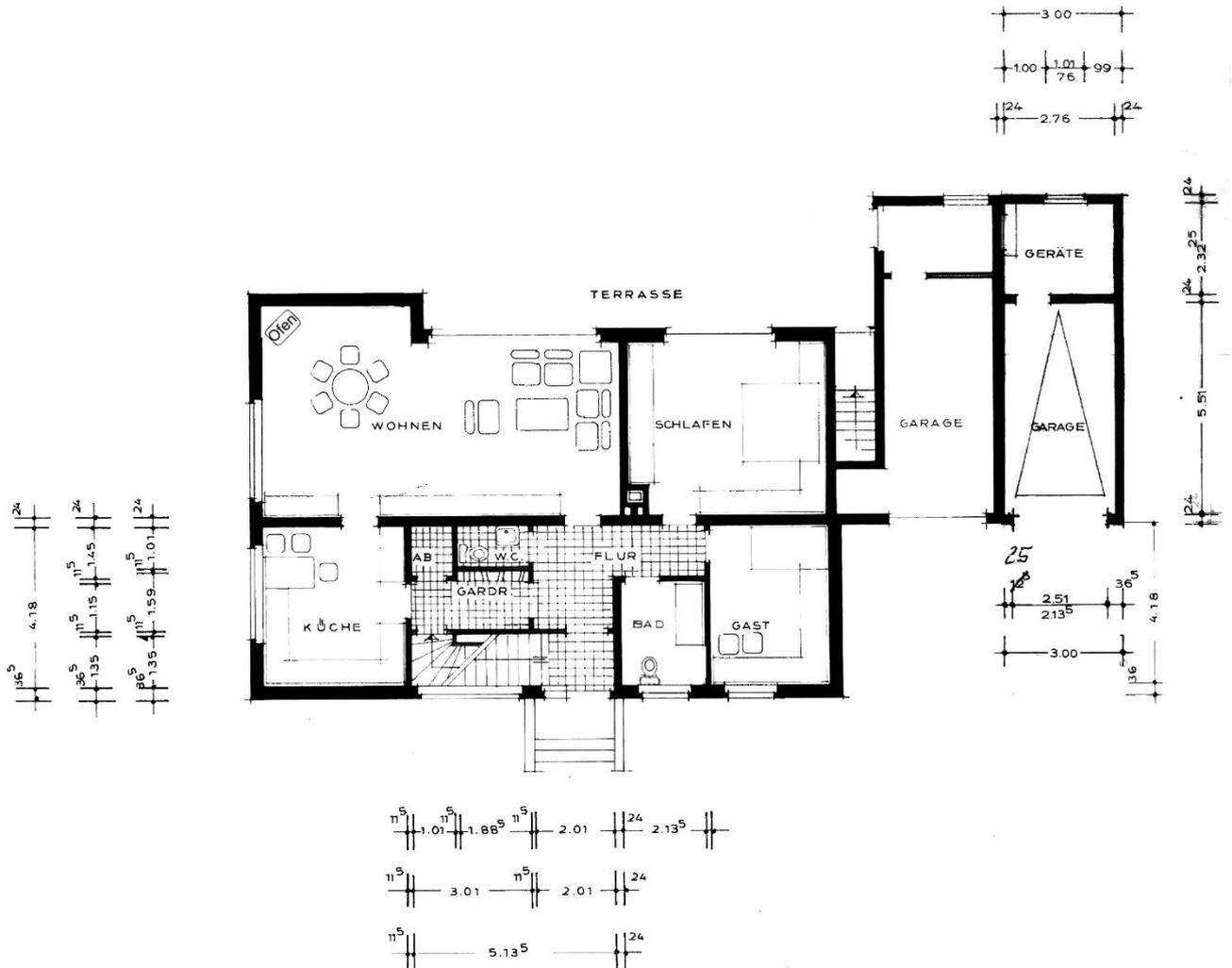
WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

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

**Grundriss Erdgeschoss (mit skizzenhafter Ergänzung):**



Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

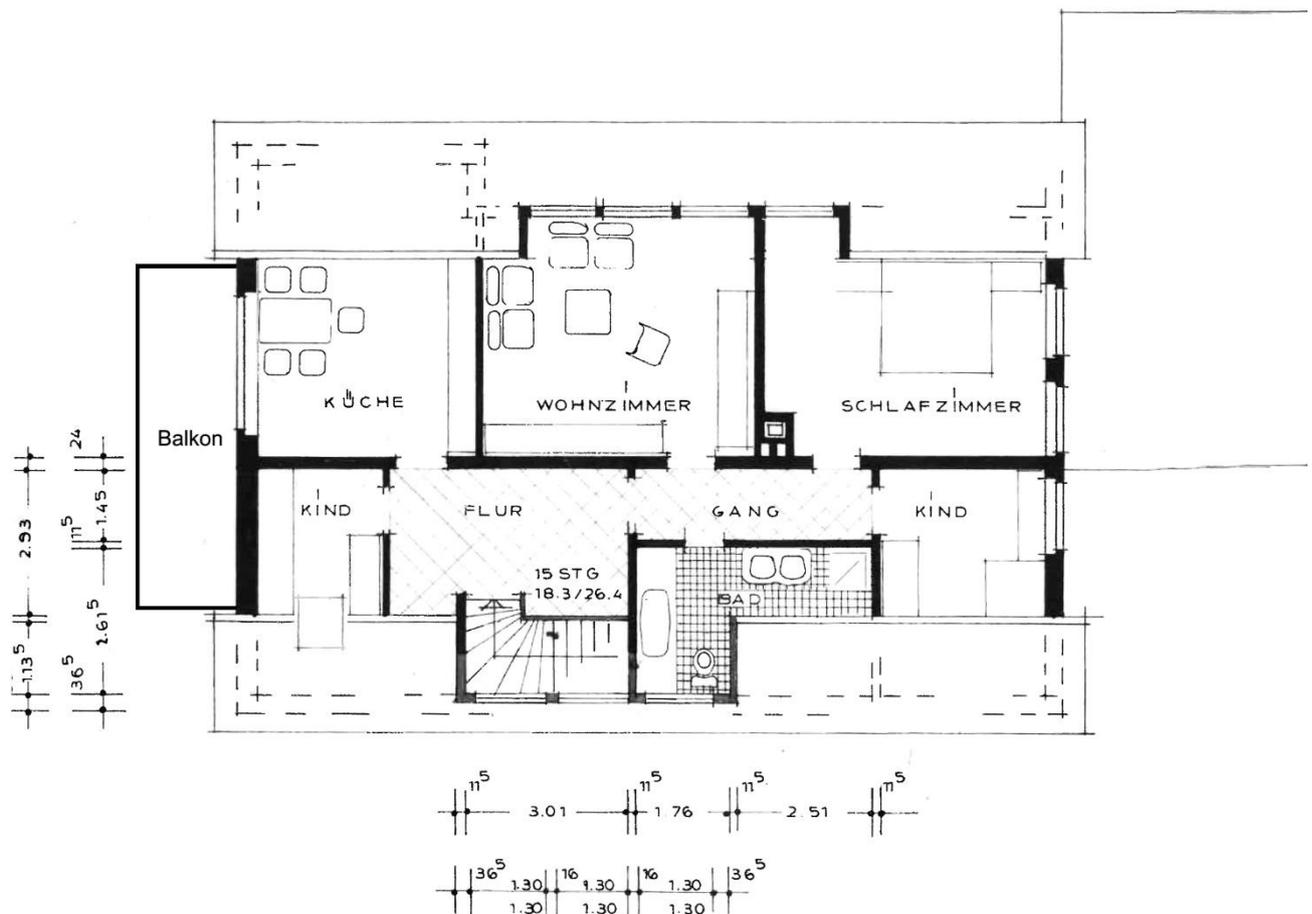
WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

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

**Grundriss Dachgeschoss (mit skizzenhafter Ergänzung):**



Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

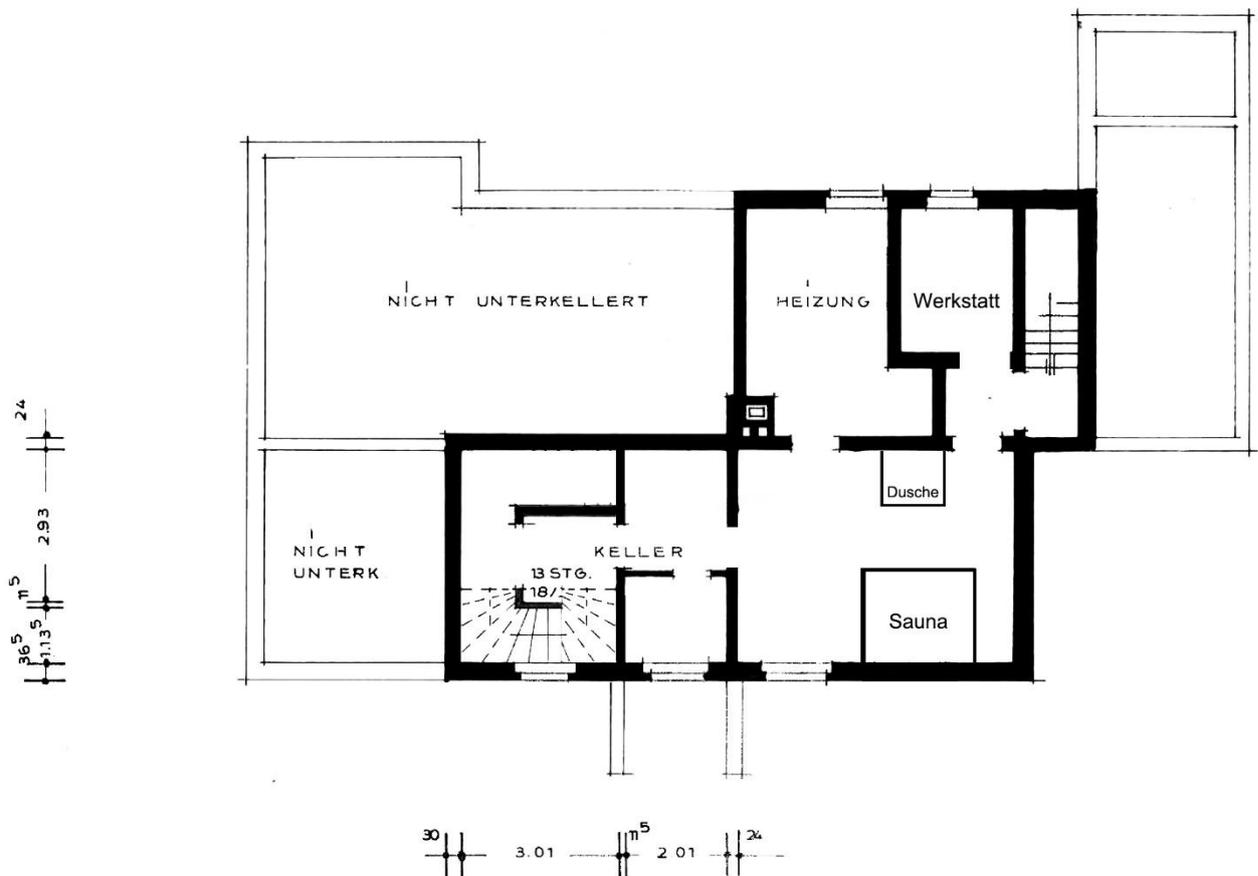
WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

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: Hegebläsch 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

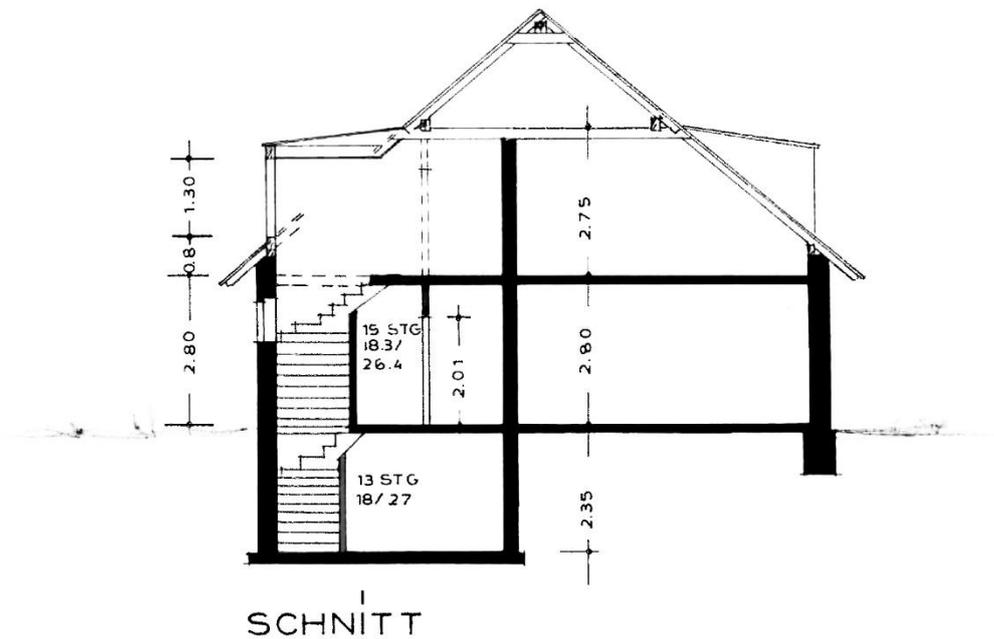
T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de

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



IHR IMMOBILIENMAKLER!

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!**

---

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



**IHR IMMOBILIENMAKLER!**

---



---

Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

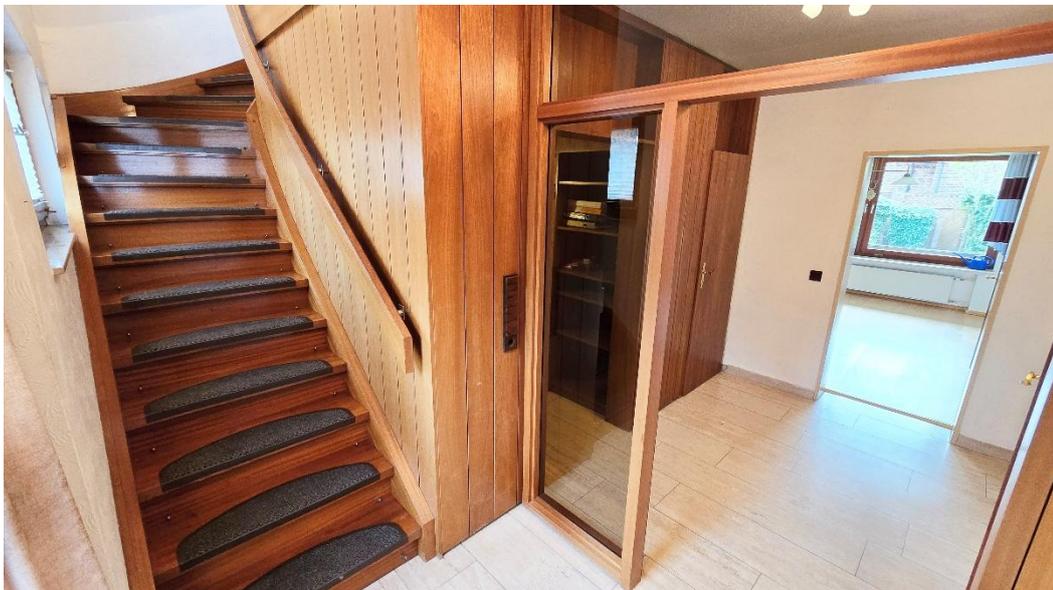
WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

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



---

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!

---

### **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

