



IHR IMMOBILIENMAKLER!

## **„MIT EIGENLEISTUNG ZUM EIGENHEIM?!“**

**Unterkellerte Doppelhaushälfte mit großem Grundstück und PKW-Garage!**



- Wohn-/Nutzfläche: 114,52m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Keller und Spitzboden  
Grundstück: 1.011m<sup>2</sup> Eigentumsgrundstück  
Lage: Lotte-Wersen (Schlesische Straße) **„familienfreundlich“**  
Baujahr: 1953, Umbau 1964, kleine Sanierungen 1987 und ca. 1995  
Heizung: Gas-Zentral-Heizung, Warmwasserspeicher  
Energiebedarf: 386,1 Kwh/(m<sup>2</sup>a), Erdgas, BJ-Wärmeerz. 1987, Stufe H  
Sonstiges: Familienfreundliche Lage an einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße, Einrichtungen des täglichen Bedarfes fußläufig erreichbar, großzügiges Eigentumsgrundstück mit Südausrichtung – geeignet auch für z.B. Gemüsegarten, kleiner Hof mit Garage/Nebengebäude, Vollkeller mit separatem Ausgang, renovierungsbedürftiger Zustand, bereits freigestellt – jederzeit beziehbar!
- Kaufpreis: **VHB 324.000,00€**  
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: Hegebläich 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85



## IHR IMMOBILIENMAKLER!

---

### **Beschreibung:**

In familienfreundlicher Lage in Lotte-Wersen an einer verkehrsberuhigten und von parkähnlichen Grünflächen und Laubbäumen geprägten Anliegerstraße befindet sich diese Doppelhaushälfte mit Nebengebäude (Garage) auf einem 1.011m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück.

Die Doppelhaushälfte wurde 1953 von den Vorfahren des Verkäufers als Eigenheim errichtet und seit jeher selbst genutzt. Sie verfügt gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung aus dem Jahr 1964 (letzter wesentlicher Umbau) über 114,52m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf Erdgeschoss und Dachgeschoss. Zusätzliche Nutzfläche ist in dem Teilkeller (ca. 2/3 der Fläche) sowie in dem nicht ausgebauten Spitzboden vorhanden, sodass zusätzlicher Platz für Arbeit (z.B. Homeoffice), Hobby und Freizeit vorhanden ist. Die Wohnfläche verteilt sich auf 6 Zimmer zuzüglich 2 Badezimmer, Küche und Flur. Sämtliche Räume sind effizient geschnitten. Das Objekt wurde seinerzeit als 2-Parteienhaus konzipiert. Daher verfügt jede Etage über ein Badezimmer sowie Küchenanschlüsse.

Ihr PKW steht sicher im Nebengebäude. In diesem Nebengebäude sind außerdem zwei kleine Nebenräume (z.B. für Fahrräder, Werkstatt,...) sowie ein Dachboden mit Abstellfläche/Lagerfläche vorhanden.

Das in einfacher bis durchschnittlicher Ausstattung errichtete Objekt weist altersgemäßen Modernisierungs-/Renovierungsbedarf auf.

### **Objektzustand/Modernisierungen:**

Das Objekt wurde instandgehalten jedoch nicht modernisiert oder saniert. Zuletzt wurde ca. Mitte der 1990er Jahre ein Badezimmer im Erdgeschoss eingerichtet. Die Gas-Zentral-Heizung mit Warmwasserspeicher wurde vermutlich 1987 eingebaut. Weitere Modernisierungen oder Umbauten erfolgten nicht. Das Objekt weist daher sowohl energetisch, als auch technisch und optisch altersgemäßen Modernisierungs-/Renovierungsbedarf auf. Dies bietet jedoch die Möglichkeit der Umsetzung eigener Ideen und Wohnvorstellungen.

Wir sind eigentümerseitig durch einen Exklusiv-Auftrag mit der Vermarktung beauftragt. Wenden Sie sich bei Fragen jederzeit gerne vertrauensvoll an uns.

Ihr Ansprechpartner ist:

**Dipl.-Ing. Jens-H. Wellner**

Die Fotos dienen wegen möglicher Abweichungen nicht als Grundlage des Kaufgegenstandes. Eventuell abgebildetes Inventar/Ausstattung ist 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: Hegebläch 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: Hegebläich 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: Hegebläch 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85



**IHR IMMOBILIENMAKLER!**

Luftaufnahme Grundstück:

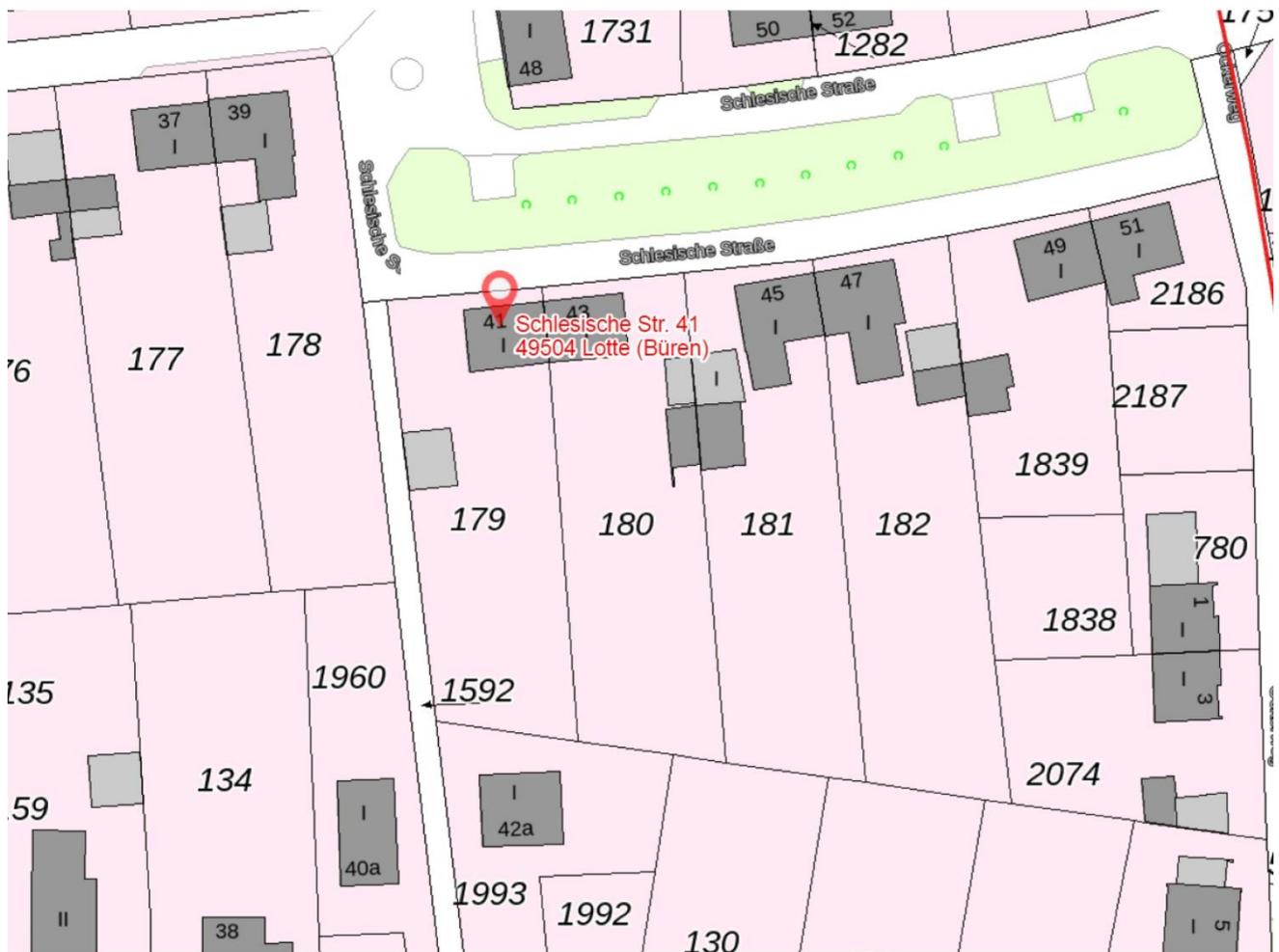


Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

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

Lageplan (ohne Maßstab):



Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

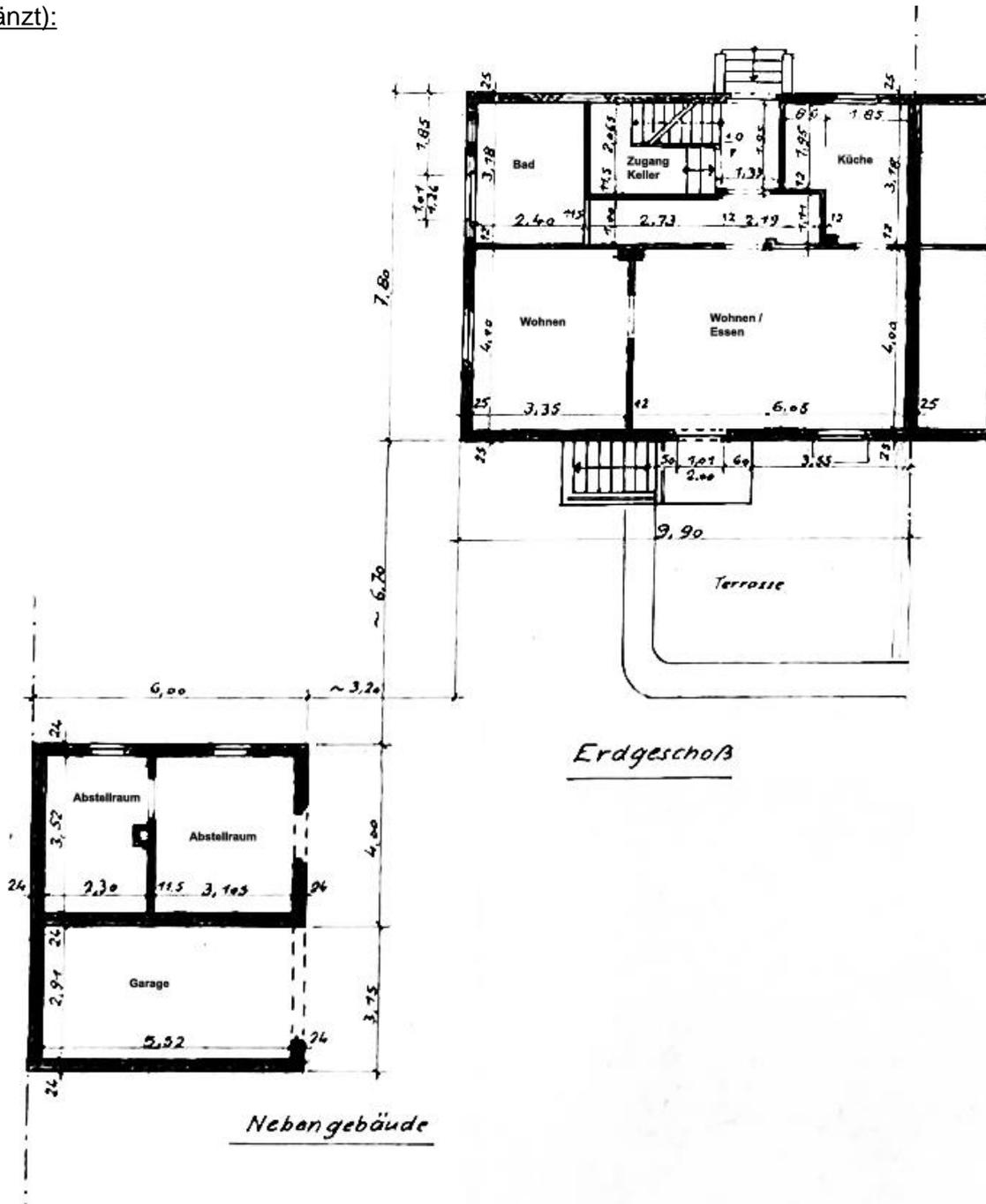
WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

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

Grundriss Erdgeschoss mit Nebengebäude (ohne Maßstab, Kopie der Bauzeichnung, skizzenhaft ergänzt):

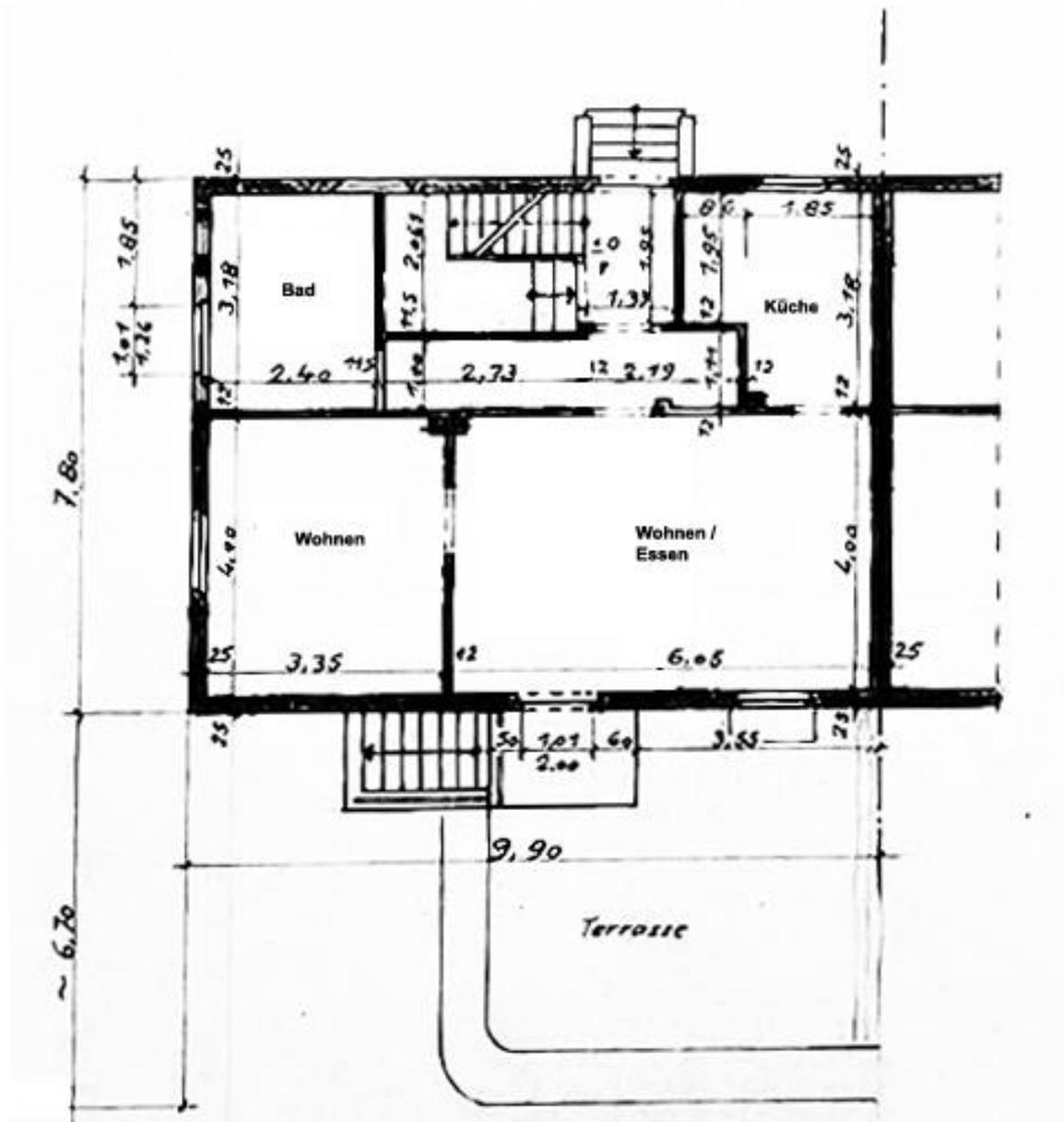


Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

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

Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab, Kopie der Bauzeichnung, skizzenhaft ergänzt):

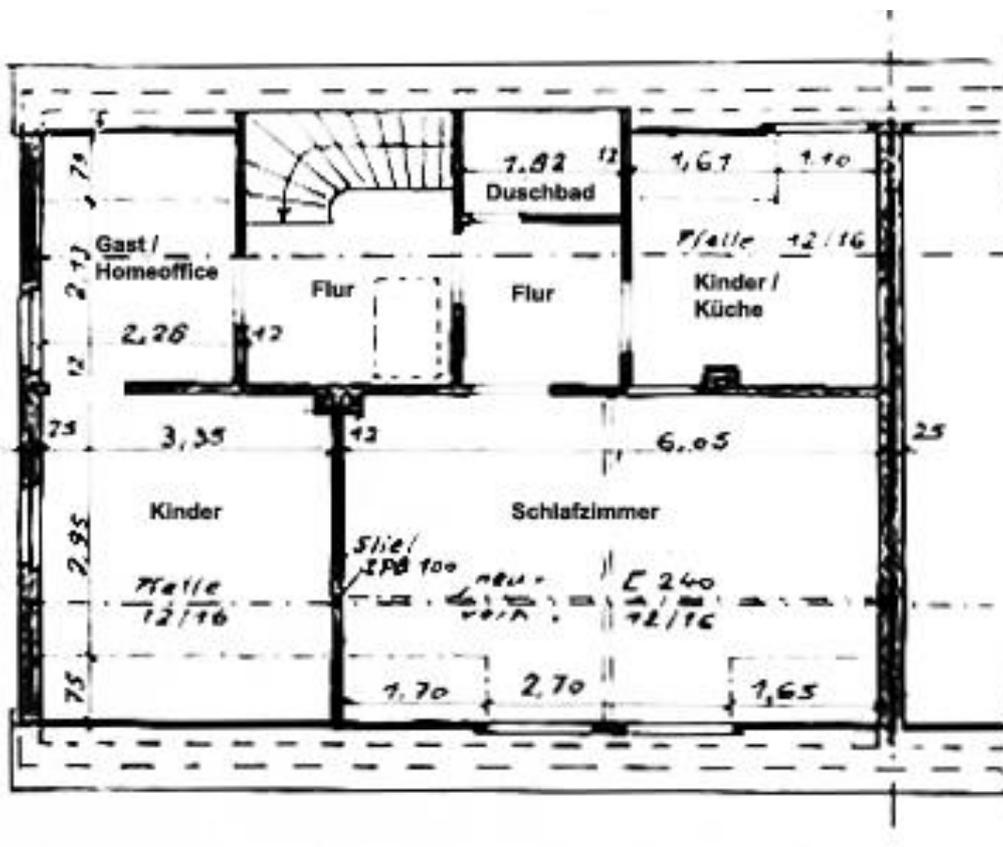


Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

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 Obergeschoss (ohne Maßstab, Kopie der Bauzeichnung, skizzenhaft ergänzt):

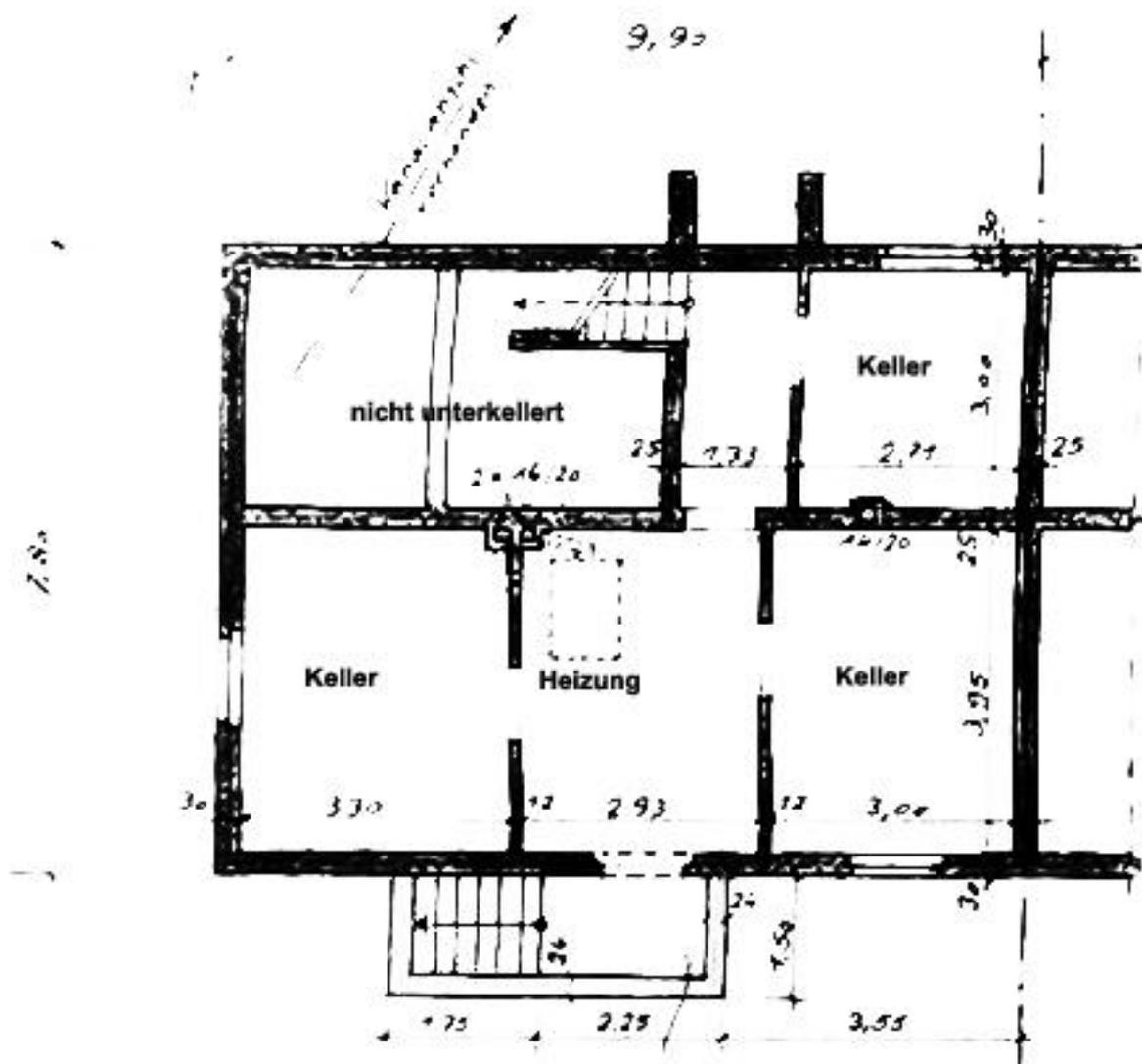


Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

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

Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab, Kopie der Bauzeichnung):

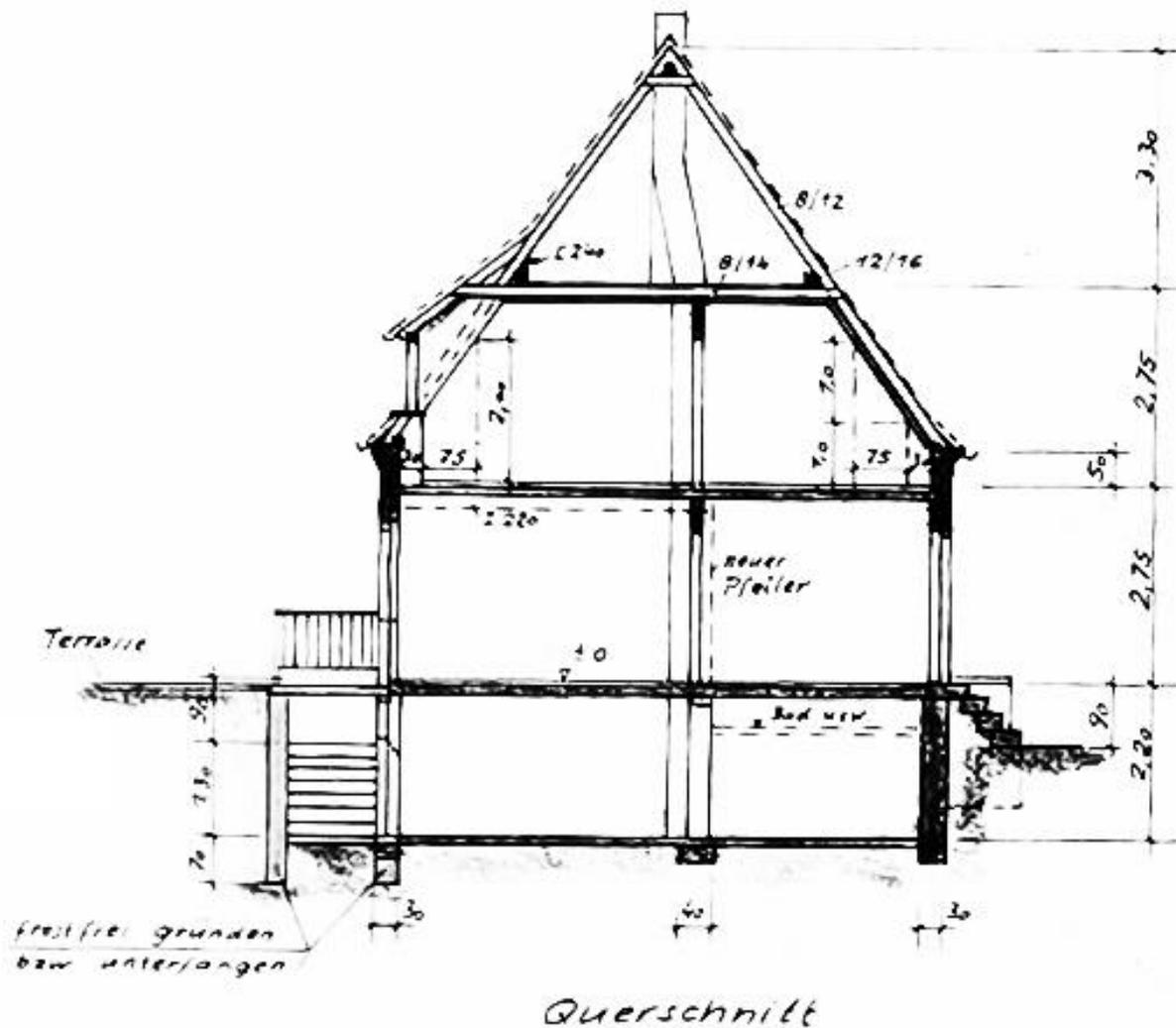


Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

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

Querschnitt (ohne Maßstab, Kopie der Bauzeichnung):



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



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

