Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Hier können Sie direkt einziehen - neuwertiges, modernes Einfamilienhaus in Jeinsen

Número da propriedade: 25285016

PREÇO DE COMPRA: 699.000 EUR • **ÁREA:** ca. 185 m^2 • **QUARTOS:** 5 • **ÁREA DO TERRENO:** 839 m^2

Número da propriedade: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Numa vista geral

Número da propriedade	25285016
Área	ca. 185 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	2021
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	699.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 72 m²
Móveis	Terraço, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	ELECTRICITY
Certificado Energético válido até	07.12.2031
Aquecimento	Bomba de calor ar-água

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	22.40 kWh/m²a
Classificação energética	A+
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2021

Número da propriedade: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

O imóvel

Número da propriedade: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

O imóvel

Número da propriedade: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

O imóvel

Número da propriedade: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

O imóvel

Número da propriedade: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

O imóvel

Número da propriedade: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

O imóvel

Número da propriedade: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

O imóvel

Número da propriedade: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

O imóvel

Número da propriedade: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

O imóvel

Número da propriedade: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

O imóvel

Número da propriedade: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

O imóvel

Número da propriedade: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Uma primeira impressão

Mit dieser Immobilie bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein neuwertiges Einfamilienhaus mit moderner Architektur und geradliniger Ausstattung an. Das 2021 erbaute Haus befindet sich auf einem ca. 839 m² großen Grundstück in ruhiger Feldrandlage.
Diese Immobilie überzeugt mit ihrer Großzügigkeit und Helligkeit.
Bei der Auswahl der Materialien und Farben wurde der Fokus auf einen einheitlichen Stil gelegt, so dass sich das Haus mit harmonischer Eleganz und voller positiver Energie präsentiert!
Küche und Badezimmer fügen sich mit ihrem modernen Interieur perfekt in das transparente Gesamtbild ein und sorgen jeden Tag für gute Laune!
Das 2021 erbaute Haus besticht durch die vielen Fenster-bzw. Terrassentürelemente, die die Zimmer mit Tageslicht fluten und gleichermaßen zu einem großzügigen Wohnambiente beitragen.
Die in L-Form angelegte Einbauküche, ergänzt durch einen Küchenblock, ist ein echter Hingucker und punktet mit hochwertigen Geräten. Der an die Küche angrenzende Abstellraum sorgt für kurze Wege.
Die Möglichkeit, die offen gestaltete Küche durch eine Schiebetür vom angrenzenden Wohn- / Essbereich zu separieren, wird sowohl Liebhaber von offenen als auch von geschlossenen Küchen begeistern.
Im Obergeschoss können Sie fünf Zimmer ganz nach Ihren Vorstellungen einrichten. Eines der Zimmer bietet sich als praktischer Ankleideraum an, von dem aus Sie über einen Wäscheabwurf Ihre getragene Wäsche ganz bequem auf direktem Wege in den Hauswirtschaftsraum befördern können. Das großzügige Badezimmer bietet viel Platz für Komfort und Erholung. Eine Badewanne steht im Fokus Ihrer Aufmerksamkeit und verspricht entspannende Momente! Die bodengleiche Dusche und zwei Waschtische komplettieren das Angebot.
Ein Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss ist die perfekte Ergänzung zu dem großzügigen Familienbad im Obergeschoss und bietet mit dem im Erdgeschoss angesiedelten Zimmer, das sich gut als Büro, Gästezimmer oder Schlafzimmer einrichten lässt, die beste Perspektive, das Haus auch im Alter bewohnen zu können.
Das Haus überzeugt neben seinem Komfort auch durch seine gute Energieeffizienz.
Die Beheizung erfolgt über Fußbodenheizung, die durch eine Wärmepumpe betrieben wird und für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. An heißen Sommertagen hingegen profitieren Sie von der Kühlfunktion der Heizung. Durch eine Photovoltaik-Anlage mit Speicher sind Sie nahezu das ganze Jahr über autark. Diese trägt, ebenso wie die dreifach verglasten Fenster mit elektrischen Außenrollläden sowie die Außendämmung,

zur Energieeffizienzklasse A+ des Hauses bei. Stauraum finden Sie im Hausanschluss- / Hauswirtschaftsraum.
Ein weiteres Highlight ist die geräumige Terrasse, die sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus zugänglich ist. Der angrenzende Garten ist pflegeleicht mit einer Rasenfläche angelegt und umlaufend mit einem Zaun eingerahmt. Während Sie Ihre Quality-Time im Garten verbringen, erleichtert Ihnen ein Rasenmähroboter die Pflege des Gartens.
Eine Doppelgarage mit Sektionaltor, zu der Sie gleichermaßen Zugang vom Garten aus als auch von dem Hauswirtschaftsraum haben, vervollständigt das Angebot im Außenbereich. Die geräumige Garage bietet nicht nur ihrem PKW einen trockenen Platz, sondern kann auch als Abstellraum für Fahrräder und Gartenutensilien genutzt werden.

Insgesamt besticht diese Immobilie durch ein großzügiges, lichtverwöhntes Raumangebot. Der wohldurchdachte Grundriss ist ideal für eine Familie oder Paare, die Wert auf Qualität und eine stimmige Architektur legen und in einer bevorzugte Lage wohnen möchten - gönnen Sie sich diesen Hauch von Luxus!

Das Haus wartet nur darauf, von Ihnen bezogen zu werden. Nutzen Sie die Gelegenheit, um sich diese einmalige Immobilie anzusehen und sich von den Vorzügen dieser jungen und modernen Immobilie zu überzeugen - ansehen und auf der Stelle verlieben!

Número da propriedade: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Detalhes do equipamento

Einfamilienhaus
Erdgeschoss:
- großzügiger Flur mit Garderobennische
- Gästezimmer / Büro (ca. 11 m²), Zugang zum seitlichen Garten
- Gäste-WC mit Dusche
- repräsentativer Wohn- / Essbereich (ca. 42 m²), Zugang zur Terrasse
- Küche mit hochwertigen Einbauelementen und Küchenblock (ca. 16 m²), Zugang zur Terrasse
- Vorratsraum
- Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Garage

Dachgeschoss:
- Flur
- 3 Schlafzimmer (ca. 20 m², 20 m², 15 m²)
- Ankleideraum
- Badezimmer mit Badewanne, bodengleicher Dusche und Doppelwaschtisch (ca. 17 m²)
- Abstellraum

Außenbereich:
- Doppelgarage mit Sektionaltor und Zugang zum Garten
- Terrasse mit Überdachung
- Rasenmähroboter

Ausstattung:
- Fußböden: Keramikfliesen, Vinyl- und Korkböden
- Heizung: Wärmepumpe/ Fußbodenheizung inkl. Kühlfunktion
- Fenster: dreifach verglaste Kunststofffenster mit Sprossen, überwiegend bodentief als Terrassentür ausgeprägt
- elektrische Außenrollläden
- Wäscheabwurf
- Photovoltaik mit Speicher (11 kW)
- Bosch Smarthome Steuerung (Heizung, Rollläden, Außenlampen & Überwachungskameras)

Número da propriedade: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Tudo sobre a localização

Das Objekt befindet sich in Jeinsen, einem Ortsteil von Pattensen. Idyllisch in der wunderschönen historischen Landschaft des Calenberger Landes, ca. 18 km südlich von Hannover und ca. 16 km nordwestlich von Hildesheim gelegen. Für Ihre Kinder gibt es im Ort eine Kita sowie eine Grundschule. Für das leibliche Wohl sorgen ein Bäcker und ein Landgasthaus. Für sportlich Aktive bietet sich der örtliche Sportverein mit den Sparten Fußball und Tischtennis an. Individualsportler finden um Jeinsen herum zahlreiche Wander- und Radwege durch das Natur-bzw. Landschaftsschutzgebiet entlang der Leine oder durch die bewaldeten Erhebungen mit dem beliebten Ausflugsziel der Marienburg!
Die Anbindung nach Pattensen und von dort weiter nach Laatzen und Hannover, sowie nach Sarstedt und Springe ist durch öffentliche Verkehrsmittel (Buslinienverkehr) gewährleistet.
Eine umfangreiche Infrastruktur - alles was zu einem komfortablen Lebensstandard gehört - bietet Ihnen die ca. 5 km entfernt liegende Kleinstadt Pattensen: Einkaufsmöglichkeiten aller Art, vielfältige Gastronomie, ärztliche Versorgung. Für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung steht Ihnen der ortsansässige Sportverein ebenso zur Verfügung wie das Hallen- / Freibad.
Junge Familien unterstützt Pattensen mit einem soliden Bildungssystem, das sich vom Kindergarten und Spielkreisen, von der Grundschule bis zur Kooperativen Gesamtschule sowie von der Jugendpflege bis zur Ferienbetreuung erstreckt.

Südlich von Hannover gelegen, bietet Pattensen nicht nur Berufspendlern ideale Voraussetzungen: Zwar fehlt der Schienenverkehr, dennoch gewährleistet die Buslinie des Großraumverkehrs Hannover beste Anbindungen zu umliegenden Gemeinden und ins Zentrum der Landeshauptstadt Hannover.
Bereits im benachbarten Sarstedt und südlichen Stadtteilen Hannovers erreichen die genannten Busse verschiedene Bahnhöfe und Haltestellen mehrerer Linien der S-Bahn und der Stadtbahn Hannover sowie das Messegelände.
Für Autofahrer ist die Bundesstraße 3, die in Nord-Süd-Richtung durch Pattensen führt, sowie die Bundesstraße 443, die im Osten der Region Hannover eine wichtige Zuwegung an die dort verlaufenden Bundesfernstraßen ist, von großer Bedeutung.
Pattensen / Jeinsen - ein in ländlicher Umgebung gelegenes Refugium mit bester Lebensqualität und hervorragender Anbindung!

Número da propriedade: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.12.2031.
Endenergiebedarf beträgt 22.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número da propriedade: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen
Tel.: +49 511 - 64 20 165 0
E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com