

Pattensen / Jeinsen - Pattensen

# Energiebewusstes Wohnen: Modern ausgestattetes Einfamilienhaus mit Traumgarten in Jeinsen!

Objektnummer: 26285014



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 538 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26285014 - 30982 Pattensen / Jeinsen - Pattensen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26285014 - 30982 Pattensen / Jeinsen - Pattensen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26285014</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>469.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 130 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2000</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>3 x Freiplatz</b>		

**Objektnummer: 26285014 - 30982 Pattensen / Jeinsen - Pattensen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fussbodenheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>83.50 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>02.06.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2000</b>

Objektnummer: 26285014 - 30982 Pattensen / Jeinsen - Pattensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285014 - 30982 Pattensen / Jeinsen - Pattensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285014 - 30982 Pattensen / Jeinsen - Pattensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285014 - 30982 Pattensen / Jeinsen - Pattensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285014 - 30982 Pattensen / Jeinsen - Pattensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285014 - 30982 Pattensen / Jeinsen - Pattensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285014 - 30982 Pattensen / Jeinsen - Pattensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285014 - 30982 Pattensen / Jeinsen - Pattensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285014 - 30982 Pattensen / Jeinsen - Pattensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285014 - 30982 Pattensen / Jeinsen - Pattensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285014 - 30982 Pattensen / Jeinsen - Pattensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285014 - 30982 Pattensen / Jeinsen - Pattensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285014 - 30982 Pattensen / Jeinsen - Pattensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285014 - 30982 Pattensen / Jeinsen - Pattensen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26285014 - 30982 Pattensen / Jeinsen - Pattensen**

## Ein erster Eindruck

Mit dieser Immobilie präsentiert Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein attraktives Einfamilienhaus mit moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und einem durchdachten Raumkonzept. Das im Jahr 2000 errichtete Haus befindet sich auf einem ca. 538 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Wohnlage und bietet ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit gehobenen Ansprüchen.

Schon beim Betreten des Hauses, wenn der Blick durch die doppelflügelige Glastür schweift, wird klar: Hier stehen die Zeichen auf Großzügigkeit und Helligkeit! Die Immobilie besticht - nicht nur im Erdgeschoss - durch die vielen Fenster- bzw. Terrassenelemente, die die Zimmer mit Tageslicht fluten und gleichermaßen zu einem großzügigen Wohnambiente beitragen.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit Friesenerker und offen integrierter Küche. Die offene Gestaltung schafft in Kombination mit verschiedenen Wohnlandschaften einen kommunikativen Lebensmittelpunkt für die ganze Familie und bietet gleichzeitig ausreichend Platz für gesellige Stunden mit Freunden. Ein Kamin sorgt in den Wintermonaten für behagliche Wärme und eine besondere Wohnatmosphäre. In den Sommermonaten erweitert die angrenzende und geschützte Terrasse den Wohnbereich ins Freie und lädt zum Verweilen ein. Besonders praktisch sind die direkten Zugänge vom Wohnbereich und von der Küche in den Garten, sodass Mahlzeiten und gesellige Abende im Freien komfortabel vorbereitet werden können. Im Obergeschoss stehen Ihnen drei flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer gestalten lassen.

Ein besonderes Highlight hält das großzügige Badezimmer für Sie bereit: Eine hauseigene Sauna lädt zu entspannten Wellnessmomenten in den eigenen vier Wänden ein und schafft einen idealen Ausgleich zum Alltag. Eine Eckbadewanne, eine bodengleiche Dusche und zwei Waschtische komplettieren das Angebot.

Auch in energetischer Hinsicht überzeugt die Immobilie. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung, die von einer Gasheizung betrieben wird und in allen Räumen für angenehme Wärme sorgt. Eine Photovoltaikanlage mit Speicher unterstützt die nachhaltige Energieversorgung des Hauses und trägt immens zur Reduzierung der laufenden Energiekosten bei.

Praktische Abstellflächen stehen Ihnen im Hauswirtschaftsraum sowie im ausgebauten Spitzboden, der gleichermaßen als Büro oder Spielzimmer genutzt werden kann, zur Verfügung.

Der liebevoll angelegte Außenbereich bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Neben einer großzügigen, teilüberdachten Terrasse unterstreicht ein idyllischer Gartenteich mit einem schattigen Lieblingsplatz unter dem üppig gewachsenen

**Kugelahorn-Baum den hohen Erholungswert des Grundstücks. Ein charmantes Gartenhaus mit Gründach bietet zusätzlichen Stauraum und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild des Gartens ein.**

**Abgerundet wird das Angebot durch eine bereits installierte Wallbox, die komfortables Laden von Elektrofahrzeugen direkt am Haus ermöglicht. Insgesamt stehen Ihnen 3 Freiplätze zur Verfügung.**

**Diese Immobilie überzeugt mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Raumkonzept und einem durchdachten Grundriss. Sie bietet ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die Wert auf hochwertige Wohnqualität, harmonische Architektur und ein ruhiges Wohnumfeld legen. Genießen Sie nach einem langen Arbeitstag die entspannte Atmosphäre dieses besonderen Zuhauses – ein Wohngefühl mit einem Hauch von Luxus!**

**Objektnummer: 26285014 - 30982 Pattensen / Jeinsen - Pattensen**

## **Ausstattung und Details**

### **Einfamilienhaus**

#### **Erdgeschoss:**

- großzügiges Entrée mit freischwebender Holzterrasse
- Gäste-WC
- repräsentativer Wohn- / Essbereich, Zugang zur Terrasse
- offen gestaltete Küche mit hochwertigen Einbauelementen, Zugang zur Terrasse
- Hauswirtschafts-/ anschlussraum

#### **Dachgeschoss:**

- Flur
- 2 Kinderzimmer
- Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide
- Badezimmer mit Badewanne, bodengleicher Dusche mit Wellnessduschenvorrichtungen, Doppelwaschtisch und Sauna, Zugang zum Balkon

#### **Spitzboden**

- Heizungsraum
- Büro / Spielzimmer

#### **Außenbereich:**

- teilüberdachte Terrasse
- Gartenhaus mit Gründach
- Gartenteich
- Schattenterrasse
- 3 Freiplätze
- Wallbox

#### **Ausstattung:**

- Tischlerarbeiten: Regale im Ankleideraum, Schlaf-Podest in einem der Kinderzimmer, Schreibtisch im Spitzboden
- Fußböden: Granit, Laminat, Teppich
- Heizung: Gasheizung (2000), Fußbodenheizung
- Fenster: zweifach verglaste Kunststofffenster
- Internet / Fernsehen: SAT-Anlage, Glasfaser
- elektrische Außenrollläden
- Kamin
- Photovoltaikanlage 12,05 kWp (33 Module) mit Speicher (7,7 kWh)

**Objektnummer: 26285014 - 30982 Pattensen / Jeinsen - Pattensen**

## **Alles zum Standort**

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. Ein Schulbustransfer bringt Ihre Kinder sicher zu der neu gebauten Grundschule im benachbarten Schulenburg. Für das leibliche Wohl sorgen ein Bäcker und ein Landgasthaus mit einem schönen Biergarten. 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! Das Erholungsgebiet "Giftener See" ist ebenfalls schnell erreicht.

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!

**Objektnummer: 26285014 - 30982 Pattensen / Jeinsen - Pattensen**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26285014 - 30982 Pattensen / Jeinsen - Pattensen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Susanne Krausz-Grimsehl**

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**