

Sehnde

Semi-detached house with 2 full floors, basement and expandable attic in Sehnde!

Property ID: 25285033



PURCHASE PRICE: 269.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 95 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 361 m²

Property ID: 25285033 - 31319 Sehnde

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25285033 - 31319 Sehnde

At a glance

Property ID	25285033	Purchase Price	269.000 EUR
Living Space	ca. 95 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1967		

Property ID: 25285033 - 31319 Sehnde

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	189.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	20.04.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1967

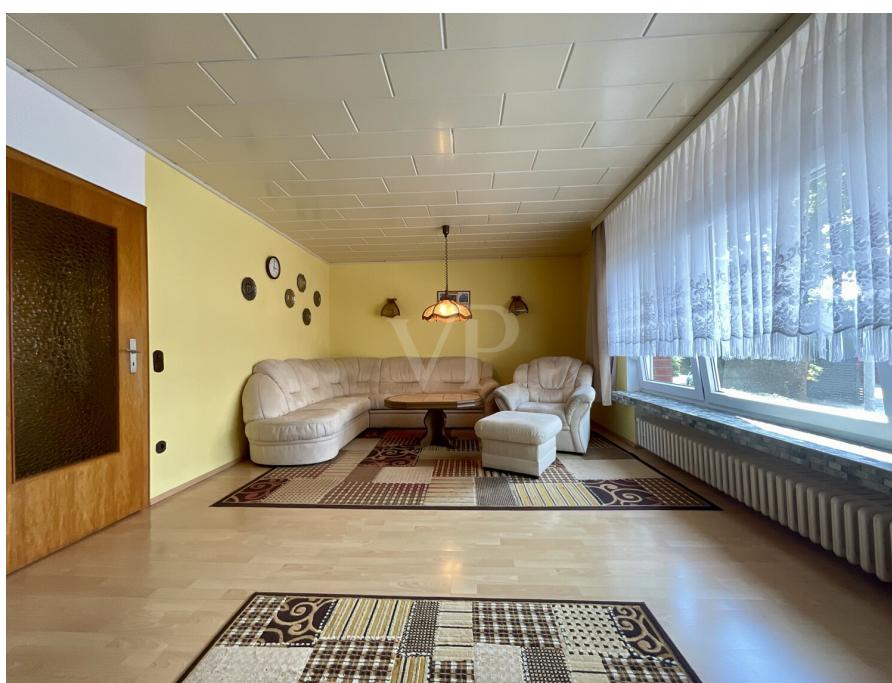
Property ID: 25285033 - 31319 Sehnde

The property



Property ID: 25285033 - 31319 Sehnde

The property



Property ID: 25285033 - 31319 Sehnde

The property



Property ID: 25285033 - 31319 Sehnde

The property



Property ID: 25285033 - 31319 Sehnde

The property



Property ID: 25285033 - 31319 Sehnde

The property



Property ID: 25285033 - 31319 Sehnde

The property



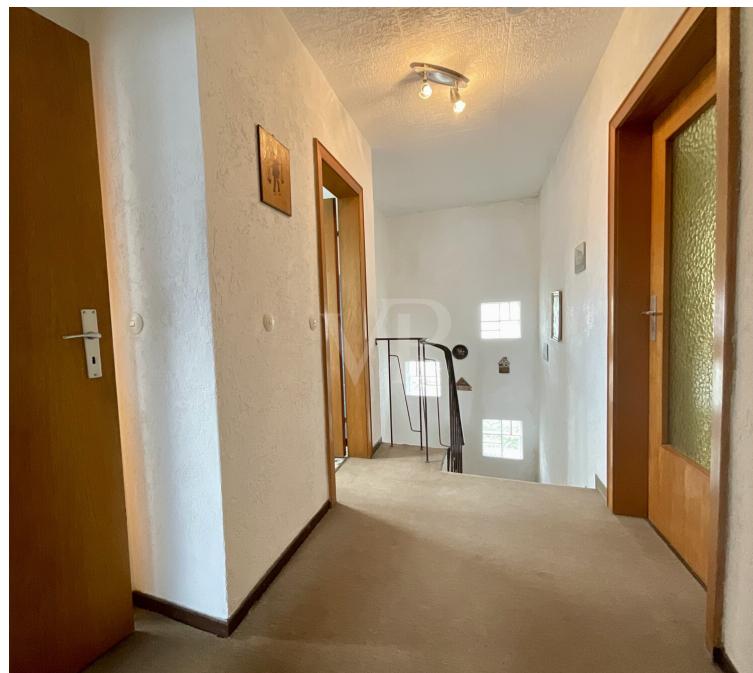
Property ID: 25285033 - 31319 Sehnde

The property



Property ID: 25285033 - 31319 Sehnde

The property



Property ID: 25285033 - 31319 Sehnde

The property



Property ID: 25285033 - 31319 Sehnde

The property



Property ID: 25285033 - 31319 Sehnde

A first impression

With this property offer, Von Poll Immobilien Hannover Region Süd presents a semi-detached house in Sehnde with the potential to realize your own ideas. Built in 1967, the house offers approximately 95 m² of living space spread over two floors on a 361 m² plot. The ground floor is the heart of family life. Here you'll find a spacious living area of approximately 26 m², a roomy kitchen with a dining area, and a guest WC. If you prefer a modern, open-plan living atmosphere and would like to integrate the kitchen into the living area, this is the perfect opportunity to remove the dividing wall between the kitchen and living room and create a more inviting living space. From the kitchen, you have access to the balcony, which faces the garden. Here you can start your day relaxing with a cup of coffee outdoors. The upper floor, a full story, offers three rooms that can be furnished according to your needs as bedrooms, children's rooms, an office, or a dressing room. From one of the rooms, you have access to another balcony, perfect for a morning workout in the fresh air. A bathroom with a bathtub and shower, complemented by a separate WC, completes the amenities on this floor. Should you require even more space, you can consider converting the attic into additional living space. A full basement, offering ample storage, further enhances the living comfort. In addition to the boiler room and a laundry room, there is an anteroom and another storage room. There is also direct access from the basement to the garden, allowing you to hang freshly washed laundry outside. Enjoy your free time on one of the two balconies or in the garden! The lawn can be transformed into a children's paradise and equipped with play equipment. A garden shed provides additional storage for garden tools and furniture. Overall, this property offers plenty of space for your loved ones. A pleasant neighborhood and excellent infrastructure, combined with a wide range of leisure activities, make this a place where you'll feel right at home.

Property ID: 25285033 - 31319 Sehnde

Details of amenities

Doppelhaushälfte

Hochparterre:

- Flur
- Wohnzimmer
- Gäste-WC
- Küche mit Essplatz und Zugang zum Balkon

Obergeschoss:

- 3 Zimmer (ca. 16 m², 11,5 m², 10,5 m²)
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- WC
- Balkon

Keller:

- Hobbyraum
- Waschkeller
- Heizungsraum mit Öllager
- Zugang zum Garten

Ausstattung:

- Fenster: zweifach verglaste Kunststofffenster (1998)
- Außenrollläden
- Haustür (1998)
- Fußböden: Teppich, Laminat, Fliesen
- Heizung: Ölheizung (ca. 2000)
- Internet: SAT

Renovierungen / Modernisierungen:

- Dacheindeckung (2013)
- Dämmung (2000)

Property ID: 25285033 - 31319 Sehnde

All about the location

Das Objekt befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet von Sehnde. In fußläufiger Nähe zu Kindergarten, Gesamtschule, Sportzentrum und Waldschwimmbad wohnen Sie in einem familienfreundlichen Umfeld mit kurzen Wegen. Mit der Lage im Südosten der Region Hannover, zwischen der Landeshauptstadt und den Städten Hildesheim und Peine – eben ganz nah draußen - ist die Stadt Sehnde attraktiver Wohnort für Jung und Alt. Als Kleinstadt bietet Ihnen Sehnde sämtliche Infrastruktur, die das Leben lebenswert machen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheken und Gastronomie sind von Ihrem neuen Zuhause schnell zu erreichen. Eine kleine Fußgängerzone lädt darüberhinaus zum Verweilen ein. Für die Betreuung und Ausbildung Ihrer Kinder ist ebenfalls gesorgt. Kindergärten, Grundschulen und eine weiterführende Schule sind in Sehnde ansässig. Darüber hinaus bietet Sehnde einen erheblichen Erholungs- und Freizeitwert mit Naherholung im Grünen. Sportbegeisterten steht ein Freibad, der Golfplatz im benachbarten Rethmar sowie Fitnesscenter und Sportvereine zur Verfügung. Wer gern in der Natur, am oder auf dem Wasser unterwegs ist, findet um Sehnde herum eine reizvolle Umgebung mit Wald, Feldern und dem Mittellandkanal. Neben sozialen und sportlichen Angeboten, hat Sehnde auch ein umfangreiches kulturelles Angebot für die ganze Familie zu bieten.

Auf Grund seiner exponierten Lage zwischen Hannover, Hildesheim und Braunschweig, bietet sich Sehnde für Pendler besonders gut an. Über die Bundesstraße B 65 erreichen Sie nicht nur die ca. 22 km entfernt liegende Landeshauptstadt in windeseile, sondern gelangen auch schnell auf die Bundesautobahnen A 7 und A 2. Somit ist eine perfekte Anbindung mit dem PKW in alle Himmelsrichtungen gewährleistet.

Wer das Auto lieber stehen lassen möchte, gelangt ganz bequem mit der S-Bahn innerhalb kürzester Zeit zum Hauptbahnhof der Messestadt. Eine wichtige Anbindung, um von dort weiter zum Flughafen in Langenhagen zu gelangen - von Sehnde aus steht Ihnen die Welt offen.

Property ID: 25285033 - 31319 Sehnde

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 189.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25285033 - 31319 Sehnde

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen

Tel.: +49 511 - 64 20 165 0

E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com