

Pattensen / Jeinsen – Pattensen

## You can move in directly here - a brand new, modern detached house in Jeinsen

*Property ID: 25285016*



**PURCHASE PRICE: 699.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 839 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

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

Property ID: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

## At a glance

|                      |             |                       |                                                                           |
|----------------------|-------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25285016    | Purchase Price        | 699.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 185 m²  | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof | Condition of property | Like new                                                                  |
| Rooms                | 5           | Construction method   | Solid                                                                     |
| Bedrooms             | 4           | Usable Space          | ca. 72 m²                                                                 |
| Bathrooms            | 2           | Equipment             | Terrace, Built-in kitchen                                                 |
| Year of construction | 2021        |                       |                                                                           |
| Type of parking      | 2 x Garage  |                       |                                                                           |

Property ID: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

## Energy Data

|                                |                        |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating     | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Electricity            | Final Energy Demand                                  | 22.40 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 07.12.2031             | Energy efficiency class                              | A+                        |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump | Year of construction according to energy certificate | 2021                      |

Property ID: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

## The property



Property ID: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

## The property



Property ID: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

## The property



Property ID: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

## The property



Property ID: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

## The property



Property ID: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

## The property



Property ID: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

## The property



Property ID: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

## The property



Property ID: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

## The property



Property ID: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

## The property



Property ID: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

## The property



Property ID: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

## A first impression

Von Poll Immobilien Hannover Region Süd offers this nearly new detached house with modern architecture and clean, contemporary design. Built in 2021, the house sits on an approximately 839 m<sup>2</sup> plot in a quiet, rural setting. This property impresses with its spaciousness and natural light. The selection of materials and colors focused on a cohesive style, resulting in a harmonious elegance and a positive energy throughout the house. The modern kitchen and bathroom blend seamlessly into the open and airy design, creating a welcoming atmosphere every day. The house, built in 2021, boasts numerous windows and patio doors that flood the rooms with natural light, contributing to a spacious and airy living environment. The L-shaped fitted kitchen, complemented by a kitchen island, is a real eye-catcher and features high-quality appliances. A storage room adjacent to the kitchen ensures convenient access to all essentials. The option of separating the open-plan kitchen from the adjacent living/dining area with a sliding door will appeal to both those who prefer open and those who prefer closed kitchens. Upstairs, you can furnish five rooms entirely according to your own preferences. One of these rooms is ideal as a practical dressing room, from which you can conveniently transport your laundry directly to the utility room via a laundry chute. The spacious bathroom offers plenty of room for comfort and relaxation. A bathtub takes center stage and promises moments of pure relaxation! The walk-in shower and two washbasins complete the amenities. A guest WC with a shower on the ground floor perfectly complements the generous family bathroom upstairs and, together with the ground-floor room, which can easily be used as an office, guest room, or bedroom, offers the best prospects for living in the house well into old age. In addition to its comfort, the house also boasts excellent energy efficiency. Heating is provided by underfloor heating powered by a heat pump, ensuring a pleasant warmth in all rooms. On hot summer days, you'll benefit from the heating system's cooling function. A photovoltaic system with storage ensures you're almost self-sufficient year-round. This, along with triple-glazed windows with electric exterior shutters and exterior insulation, contributes to the house's A+ energy efficiency rating. Ample storage space is available in the utility room/laundry room. Another highlight is the spacious terrace, accessible from both the living room and the kitchen. The adjacent garden is low-maintenance, featuring a lawn and enclosed by a fence. While you enjoy quality time in the garden, a robotic lawnmower takes care of the upkeep. A double garage with a sectional door, accessible from both the garden and the utility room, completes the outdoor amenities. The spacious garage not only provides a dry place for your car but can also be used to store bicycles and garden equipment. Overall, this property impresses with its generous and light-filled living spaces. The well-designed floor plan is ideal for a family or couple who value quality and harmonious

architecture and wish to live in a prime location – treat yourself to this touch of luxury! The house is just waiting for you to move in. Take this opportunity to view this unique property and experience the advantages of this young and modern home – see it and fall in love instantly!

Property ID: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

## Details of amenities

Einfamilienhaus

Erdgeschoss:

- großzügiger Flur mit Garderobennische
- Gästezimmer / Büro (ca. 11 m<sup>2</sup>), Zugang zum seitlichen Garten
- Gäste-WC mit Dusche
- repräsentativer Wohn- / Essbereich (ca. 42 m<sup>2</sup>), Zugang zur Terrasse
- Küche mit hochwertigen Einbauelementen und Küchenblock (ca. 16 m<sup>2</sup>), Zugang zur Terrasse
- Vorratsraum
- Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Garage

Dachgeschoss:

- Flur
- 3 Schlafzimmer (ca. 20 m<sup>2</sup>, 20 m<sup>2</sup>, 15 m<sup>2</sup>)
- Ankleideraum
- Badezimmer mit Badewanne, bodengleicher Dusche und Doppelwaschtisch (ca. 17 m<sup>2</sup>)
- 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)

Property ID: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

## All about the location

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!

Property ID: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2031.

Endenergiebedarf beträgt 22.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

## 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](mailto:hannover.sued@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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