

Sehnde

## Casa adosada de 2 plantas completas, sótano y ático ampliable en Sehnde.

Número de propiedad: 25285033



PRECIO DE COMPRA: 269.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 95 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 361 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25285033 - 31319 Sehnde

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25285033 - 31319 Sehnde

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25285033          |
| Superficie habitable | ca. 95 m²         |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 4                 |
| Dormitorios          | 3                 |
| Baños                | 1                 |
| Año de construcción  | 1967              |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 269.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casas bifamiliares                                                        |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | para reformar                                                             |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón                               |

Número de propiedad: 25285033 - 31319 Sehnde

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 20.04.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 189.20 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1967                   |

Número de propiedad: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propiedad



Número de propiedad: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propiedad



Número de propiedad: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propiedad



Número de propiedad: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propiedad



Número de propiedad: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propiedad



Número de propiedad: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propiedad



Número de propiedad: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propiedad



Número de propiedad: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propiedad



Número de propiedad: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propiedad



Número de propiedad: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propiedad



Número de propiedad: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propiedad



Número de propiedad: 25285033 - 31319 Sehnde

## Una primera impresión

Con esta oferta inmobiliaria, Von Poll Immobilien Hannover Region Süd presenta una casa adosada en Sehnde con el potencial de hacer realidad sus ideas. Construida en 1967, la casa ofrece aproximadamente 95 m<sup>2</sup> de espacio habitable distribuidos en dos plantas sobre una parcela de 361 m<sup>2</sup>. La planta baja es el corazón de la vida familiar. Aquí encontrará una amplia sala de estar de aproximadamente 26 m<sup>2</sup>, una espaciosa cocina con comedor y un aseo de cortesía. Si prefiere un ambiente moderno y diáfano y desea integrar la cocina en el salón, esta es la oportunidad perfecta para eliminar la pared divisoria entre la cocina y el salón y crear un espacio más acogedor. Desde la cocina, tiene acceso al balcón con vistas al jardín. Aquí podrá comenzar el día relajándose con una taza de café al aire libre. La planta superior, de planta alta, ofrece tres habitaciones que pueden amueblarse según sus necesidades como dormitorios, habitaciones infantiles, un despacho o un vestidor. Desde una de las habitaciones se accede a otro balcón, perfecto para hacer ejercicio al aire libre por la mañana. Un baño con bañera y ducha, con un aseo independiente, completa las comodidades de esta planta. Si necesita aún más espacio, puede considerar convertir el ático en una vivienda adicional. Un sótano completo, con amplio espacio de almacenamiento, mejora aún más la comodidad. Además de la sala de calderas y el lavadero, hay una antesala y otro trastero. También hay acceso directo desde el sótano al jardín, lo que le permite tender la ropa recién lavada al aire libre. ¡Disfrute de su tiempo libre en uno de los dos balcones o en el jardín! El césped se puede transformar en un paraíso infantil y equiparlo con juegos infantiles. Una caseta de jardín ofrece espacio adicional para guardar herramientas y muebles de jardín. En resumen, esta propiedad ofrece mucho espacio para sus seres queridos. Un vecindario agradable y una excelente infraestructura, combinados con una amplia gama de actividades de ocio, hacen de este un lugar donde se sentirá como en casa.

Número de propiedad: 25285033 - 31319 Sehnde

## Detalles de los servicios

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)

Número de propiedad: 25285033 - 31319 Sehnde

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25285033 - 31319 Sehnde

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 189.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Número de propiedad: 25285033 - 31319 Sehnde

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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