

Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Puedes mudarte directamente aquí: una casa unifamiliar moderna y completamente nueva en Jeinsen

Número de propiedad: 25285016



PRECIO DE COMPRA: 699.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 185 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 839 m²

Número de propiedad: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

- 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: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

De un vistazo

Número de propiedad	25285016
Superficie habitable	ca. 185 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2021
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	699.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 72 m²
Características	Terraza, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Electricidad
Certificado energético válido hasta	07.12.2031
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	22.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La propiedad



Número de propiedad: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La propiedad



Número de propiedad: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La propiedad



Número de propiedad: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La propiedad



Número de propiedad: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La propiedad



Número de propiedad: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La propiedad



Número de propiedad: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La propiedad



Número de propiedad: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La propiedad



Número de propiedad: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La propiedad



Número de propiedad: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La propiedad



Número de propiedad: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La propiedad



Número de propiedad: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Una primera impresión

Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ofrece esta casa unifamiliar seminueva con arquitectura moderna y un diseño limpio y contemporáneo. Construida en 2021, la casa se encuentra en una parcela de aproximadamente 839 m² en un tranquilo entorno rural. Esta propiedad impresiona por su amplitud y luz natural. La selección de materiales y colores se centró en un estilo cohesivo, lo que resulta en una elegancia armoniosa y una energía positiva en toda la casa. La moderna cocina y el baño se integran a la perfección con el diseño abierto y diáfano, creando un ambiente acogedor a diario. La casa, construida en 2021, cuenta con numerosas ventanas y puertas de patio que inundan las estancias de luz natural, contribuyendo a un espacio habitable amplio y diáfano. La cocina equipada en forma de L, complementada con una isla, es un verdadero punto de atracción y cuenta con electrodomésticos de alta calidad. Un trastero junto a la cocina garantiza un cómodo acceso a todos los elementos esenciales. La opción de separar la cocina abierta del salón-comedor contiguo con una puerta corredera resultará atractiva tanto para quienes prefieren cocinas abiertas como cerradas. En la planta superior, puede amueblar cinco habitaciones según sus preferencias. Una de ellas es ideal como práctico vestidor, desde donde puede transportar cómodamente la ropa sucia directamente al lavadero mediante un conducto. El espacioso baño ofrece amplio espacio para la comodidad y el relax. ¡Una bañera es el protagonista y promete momentos de puro relax! La ducha a ras de suelo y dos lavabos completan el equipamiento. Un aseo de invitados con ducha en la planta baja complementa a la perfección el amplio baño familiar de la planta superior y, junto con la habitación de la planta baja, que puede utilizarse fácilmente como despacho, habitación de invitados o dormitorio, ofrece las mejores perspectivas para vivir en la casa hasta bien entrada la vejez. Además de su comodidad, la casa también presume de una excelente eficiencia energética. La calefacción es por suelo radiante con bomba de calor, lo que garantiza una agradable calidez en todas las estancias. En los calurosos días de verano, podrá disfrutar de la función de refrigeración del sistema de calefacción. Un sistema fotovoltaico con almacenamiento garantiza la autosuficiencia durante todo el año. Esto, junto con las ventanas de triple acristalamiento con persianas exteriores eléctricas y aislamiento exterior, contribuye a la calificación de eficiencia energética A+ de la casa. El lavadero cuenta con amplio espacio de almacenamiento. Otro punto a destacar es la espaciosa terraza, accesible tanto desde el salón como desde la cocina. El jardín adyacente, con césped y vallado, requiere poco mantenimiento. Mientras disfruta de tiempo libre en el jardín, un robot cortacésped se encarga de su mantenimiento. Un garaje doble con puerta seccional, accesible tanto desde el jardín como desde el lavadero, completa las comodidades exteriores. El espacioso garaje no solo ofrece un

lugar seco para su coche, sino que también puede usarse para guardar bicicletas y herramientas de jardinería. En general, esta propiedad impresiona por sus amplios y luminosos espacios habitables. Su elegante distribución es ideal para familias o parejas que valoran la calidad y la armonía arquitectónica y desean vivir en una ubicación privilegiada. ¡Regálese este toque de lujo! La casa está esperando a que te mudes. Aprovecha esta oportunidad para ver esta propiedad única y experimentar las ventajas de esta casa joven y moderna: ¡véala y enamórese al instante!

Número de propiedad: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Detalles de los servicios

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 de propiedad: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Otros datos

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 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: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com