

Sehnde

# Maison jumelée avec 2 étages complets, sous-sol et grenier aménageable à Sehnde !

CODE DU BIEN: 25285033



PRIX D'ACHAT: 269.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 95 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 361 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## En un coup d'œil

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN          | 25285033        |
| Surface habitable     | ca. 95 m²       |
| Type de toiture       | à deux versants |
| Pièces                | 4               |
| Chambres à coucher    | 3               |
| Salles de bains       | 1               |
| Année de construction | 1967            |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 269.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                          |

CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 20.04.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 189.20 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1967                      |

CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## Une première impression

Avec cette propriété, Von Poll Immobilien Hannover Region Süd vous présente une maison jumelée à Sehnde, offrant un fort potentiel de personnalisation. Construite en 1967, cette maison propose environ 95 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur deux niveaux, sur un terrain de 361 m<sup>2</sup>. Le rez-de-chaussée, véritable cœur de la vie familiale, comprend un séjour spacieux d'environ 26 m<sup>2</sup>, une cuisine ouverte sur la salle à manger et des toilettes invités. Si vous préférez une ambiance moderne et décroisée et souhaitez intégrer la cuisine au séjour, c'est l'occasion idéale de supprimer la cloison et de créer un espace de vie plus convivial. La cuisine donne accès à un balcon donnant sur le jardin, idéal pour commencer la journée en toute détente avec un café en plein air. L'étage, d'un seul niveau, offre trois pièces aménageables selon vos envies : chambres, chambres d'enfants, bureau ou dressing. L'une des chambres donne accès à un balcon, idéal pour une séance de sport matinale au grand air. Une salle de bain avec baignoire et douche, ainsi que des toilettes séparées, complètent les équipements de cet étage. Si vous avez besoin de plus d'espace, vous pouvez aménager les combles en pièce à vivre supplémentaire. Un sous-sol complet, offrant de nombreux rangements, améliore encore le confort. Outre la chaufferie et la buanderie, on y trouve un vestibule et un autre débarras. Un accès direct au jardin depuis le sous-sol vous permet d'étendre votre linge. Profitez de vos moments de détente sur l'un des deux balcons ou dans le jardin ! La pelouse peut être transformée en un véritable paradis pour les enfants et équipée de jeux. Un abri de jardin offre un espace de rangement supplémentaire pour les outils et le mobilier de jardin. En résumé, cette propriété offre un espace généreux pour vos proches. Un quartier agréable et d'excellentes infrastructures, associés à un large éventail d'activités de loisirs, en font un lieu où vous vous sentirez comme chez vous.

CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## Détails des commodités

Doppelhaushälfte

Hochparterre:

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

Obergeschoss:

- 3 Zimmer (ca. 16 m<sup>2</sup>, 11,5 m<sup>2</sup>, 10,5 m<sup>2</sup>)
- 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)

CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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