

Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Vous pouvez emménager directement ici - une maison individuelle neuve et moderne à Jeinsen

CODE DU BIEN: 25285016



PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 185 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 839 m²

CODE DU BIEN: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

- 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: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25285016
Surface habitable	ca. 185 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2021
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	699.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 72 m²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	22.40 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.12.2031	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Une première impression

Von Poll Immobilien Hannover Region Süd propose cette maison individuelle quasi neuve, à l'architecture moderne et au design contemporain épuré. Construite en 2021, elle se situe sur un terrain d'environ 839 m² dans un cadre champêtre paisible. Cette propriété séduit par ses volumes généreux et sa luminosité naturelle. Le choix des matériaux et des couleurs, axé sur une harmonie stylistique, confère à la maison une élégance raffinée et une énergie positive. La cuisine et la salle de bains modernes s'intègrent parfaitement à l'espace ouvert et aéré, créant une atmosphère chaleureuse au quotidien. La maison, construite en 2021, bénéficie de nombreuses fenêtres et portes-fenêtres qui inondent les pièces de lumière naturelle, contribuant à un cadre de vie spacieux et lumineux. La cuisine aménagée en L, agrémentée d'un îlot central, est un véritable atout et est équipée d'électroménagers haut de gamme. Un cellier attenant à la cuisine permet un accès facile à tous les ustensiles et accessoires. La possibilité de séparer la cuisine ouverte du séjour/salle à manger adjacent par une porte coulissante ravira les adeptes des cuisines ouvertes comme ceux qui préfèrent les cuisines fermées. À l'étage, vous pouvez aménager cinq pièces selon vos envies. L'une d'elles est idéale comme dressing pratique, d'où vous pourrez facilement transporter votre linge directement à la buanderie grâce à une goulotte. La spacieuse salle de bains offre un espace généreux pour le confort et la détente. La baignoire, pièce maîtresse, promet des moments de pur bien-être ! La douche à l'italienne et les deux lavabos complètent les équipements. Un WC avec douche au rez-de-chaussée complète parfaitement la grande salle de bains familiale à l'étage et, avec la pièce du rez-de-chaussée, facilement transformable en bureau, chambre d'amis ou chambre à coucher, offre les meilleures perspectives pour vivre dans cette maison jusqu'à un âge avancé. Outre son confort, la maison bénéficie également d'une excellente performance énergétique. Le chauffage est assuré par un plancher chauffant alimenté par une pompe à chaleur, garantissant une température agréable dans toutes les pièces. Lors des chaudes journées d'été, vous apprécierez la fonction climatisation du système de chauffage. Un système photovoltaïque avec stockage vous assure une quasi-autonomie énergétique toute l'année. Ceci, combiné aux fenêtres à triple vitrage avec volets roulants électriques extérieurs et à l'isolation extérieure, contribue à l'excellente performance énergétique de la maison (classe A+). La buanderie offre un espace de rangement généreux. Autre atout : la vaste terrasse, accessible depuis le séjour et la cuisine. Le jardin attenant, facile d'entretien, est agrémenté d'une pelouse et clos d'une clôture. Pendant que vous profitez du jardin, une tondeuse robotisée se charge de son entretien. Un garage double avec porte sectionnelle, accessible depuis le jardin et la buanderie, complète les aménagements extérieurs. Spacieux, il offre un abri sûr pour votre voiture et peut

également servir à ranger vélos et outils de jardinage. Cette propriété séduit par ses espaces de vie généreux et lumineux. Son agencement bien pensé est idéal pour une famille ou un couple appréciant une architecture harmonieuse et de qualité, et souhaitant vivre dans un emplacement privilégié. Offrez-vous ce havre de luxe ! Cette maison n'attend que vous ! Saisissez cette opportunité de visiter ce bien unique et découvrez les atouts de cette maison récente et moderne : vous en tomberez instantanément amoureux !

CODE DU BIEN: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Détails des commodités

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
- Rasenmäroboter

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)

CODE DU BIEN: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Tout sur l'emplacement

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!

CODE DU BIEN: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

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

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

www.von-poll.com