Sehnde / Ilten – Sehnde

Zweifamilienhaus mit großem Grundstück

??????? ????????: 24285002

www.von-poll.com

???? ??????: 490.000 EUR • ?????????: ca. 197 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 825 m²

??????? ????????: 24285002 - 31319 Sehnde / Ilten – Sehnde

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24285002 - 31319 Sehnde / Ilten – Sehnde

?? ??? ?????

??????? ????????	24285002
?????????	ca. 197 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	8
????????? ??? ????????	6
????????	3
???? ??????????	1966
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	490.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 86 m²
??????	???????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24285002 - 31319 Sehnde / Ilten – Sehnde

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	ERDGAS_LEICHT	?????? ?????? ?????????	270.70 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ?????? ???	18.03.2034	????????? ??????????? ????????	H
???? ?????????	?????		

??????? ????????: 24285002 - 31319 Sehnde / Ilten – Sehnde

?? ???????

??????? ????????: 24285002 - 31319 Sehnde / Ilten – Sehnde

?? ???????

??????? ????????: 24285002 - 31319 Sehnde / Ilten – Sehnde

?? ???????

??????? ????????: 24285002 - 31319 Sehnde / Ilten – Sehnde

?? ???????

??????? ????????: 24285002 - 31319 Sehnde / Ilten – Sehnde

?? ???????

??????? ????????: 24285002 - 31319 Sehnde / Ilten – Sehnde

?? ???????

??????? ????????: 24285002 - 31319 Sehnde / Ilten – Sehnde

?? ???????

??????? ????????: 24285002 - 31319 Sehnde / Ilten – Sehnde

?? ???????

??????? ????????: 24285002 - 31319 Sehnde / Ilten – Sehnde

?? ???????

??????? ????????: 24285002 - 31319 Sehnde / Ilten – Sehnde

?? ???????

??????? ????????: 24285002 - 31319 Sehnde / Ilten – Sehnde

?? ???????

??????? ????????: 24285002 - 31319 Sehnde / Ilten – Sehnde

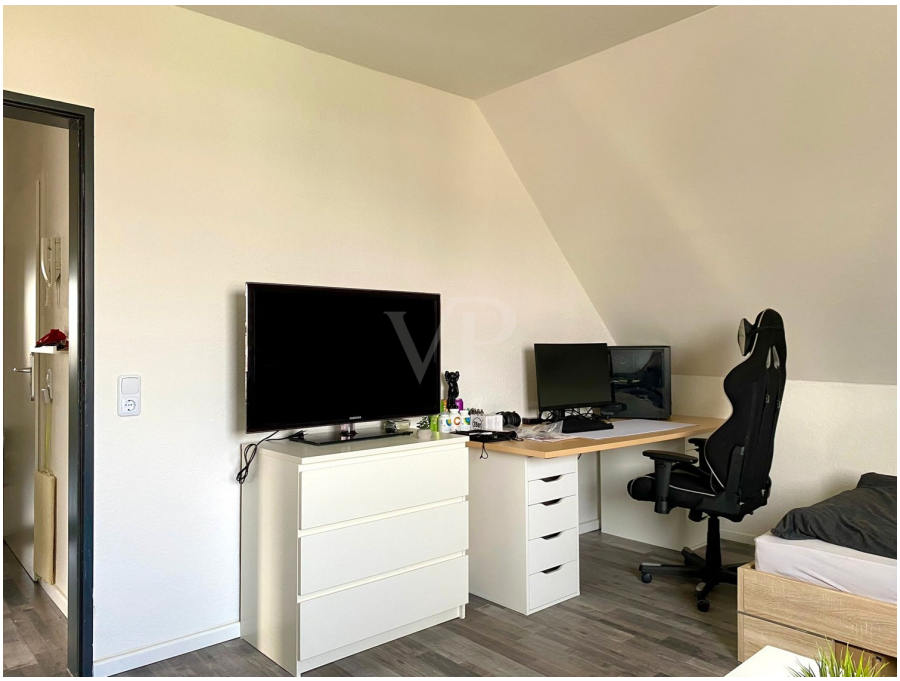
?? ???????

??????? ????????: 24285002 - 31319 Sehnde / Ilten – Sehnde

?? ???????

??????? ????????: 24285002 - 31319 Sehnde / Ilten – Sehnde

?? ???????



??????? ????????: 24285002 - 31319 Sehnde / Ilten – Sehnde

?? ???????

??????? ????????: 24285002 - 31319 Sehnde / Ilten – Sehnde

?? ???????

??????? ????????: 24285002 - 31319 Sehnde / Ilten – Sehnde

?? ???????

??????? ????????: 24285002 - 31319 Sehnde / Ilten – Sehnde

??? ????? ????????

Mit diesem Immobilienangebot bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein Zweifamilienhaus mit vielen Optionen an. Ziehen Sie als kleine Familie in das Erdgeschoss ein und erfreuen sich an Ihren solventen Mietern, die derzeit die Wohnung im Obergeschoss bewohnen. Wächst die Familie und damit der Bedarf an weiteren Kinderzimmern, bietet Ihnen dieses Zweifamilienhaus beste Voraussetzungen, um zu einem Einfamilienhaus umgebaut zu werden. Ihr neues Zuhause wurde im Stil der 1960er Jahre massiv erbaut und seit 2017 umgestaltet und umfassend saniert. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 825 m² in ruhiger Wohnlage und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 197 m², die sich auf zwei Wohnebenen und einen ausgebauten Spitzboden verteilen. 8 Zimmer, 2 Küchen und 3 Badezimmer bilden die beste Wohnvoraussetzung für die große Familie, die Nutzung als Zweigenerationenhaus oder als Wohnen und Vermietung unter einem Dach. Ein Highlight ist der großzügige Garten, in dem Sie alle Ihre Ideen verwirklichen können. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse ist von dem Wohnzimmer aus zu betreten und lädt zum Entspannen in den Abendstunden ein. Reichlich Stauraum und Lagerfläche finden Sie im Keller des Hauses, zu dem Sie über eine Außentreppe vom Garten aus Zugang haben. Das sorgt für kurze Wege, wenn Sie z. B. Ihre Wäsche im Garten aufhängen möchten. Durch die Sanierung finden Sie ein Haus in einem sehr guten Zustand vor. Bei der Innenausstattung wurden die verwendeten Materialien und deren Farbauswahl geschmackvoll aufeinander abgestimmt. Im Ergebnis präsentiert sich das Haus mit einem modernen Wohnambiente. Die Lage des Hauses bietet einen freien Blick auf die umliegende Landschaft und sorgt somit für Erholung und gewährleistet ein ruhiges Wohnen. Zusammenfassend bietet diese Immobilie eine ideale Gelegenheit für größere Familien, die auf der Suche nach einem geräumigen und modernisierten Zuhause sind. Die umfangreiche Sanierung sowie die solide Ausstattung sind überzeugende Argumente für einen Kauf. Interessenten haben Sie hier die Möglichkeit, eine Immobilie zu erwerben, die sich in einem sehr guten Zustand befindet und genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Worauf warten Sie noch? Ziehen Sie auf´s Land, genießen Sie die Natur und das ruhige Dorfleben und profitieren von den guten Anbindungen an die umliegenden Klein- und Großstädte! Hier ist Ihre Gelegenheit!

??????? ????????: 24285002 - 31319 Sehnde / Ilten – Sehnde

????????????? ??? ???????

Zweifamilienhaus, voll unterkellert
Wohnung im OG vermietet (750,- € / Monat Kaltmiete)
Ausstattung:
- Fenster: doppelt verglaste Kunststofffenster
- Rollläden an der Südseite
- Innentüren: weiße Holztüren, teilweise mit Glaseinsatz
- Fußböden: Fliesen, Laminat, Teppich und Venyl
- Terrasse im EG und Balkon im DG
- Carport

Sanierungen:
- Abwasserleitung bis zur Straße 2015
- Elektrik. neue Sicherungskästen und neue Leitungen bis auf Küche und Wohnzimmer im EG
- Fenster (kontinuierlich ausgetauscht, zuletzt Dachfenster und Badezimmerfenster im DG
- Spitzboden gedämmt und ausgebaut
- Fassade zu 50 % nachgedämmt
- Fußböden erneuert
- Drei neue Bäder Wannenbad im Spitzboden, Duschbad im OG und Duschbad im EG, vorgerichtet für Badewanne.
- Im Keller kann noch ein weiteres Bad ausgebaut werden.
- Innentüren und Wohnungstüren erneuert bis auf zwei Innentüren im EG

??????? ????????: 24285002 - 31319 Sehnde / Ilten – Sehnde

??? ??? ??? ??????????

Das Objekt befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet von Ilten, einem Ortsteil von Sehnde. In der Nähe zu Kindergarten, Grundschule und Sportzentrum, wohnen Sie in einem familienfreundlichen Umfeld mit kurzen Wegen. Ilten ist als idealer Wohnort bekannt, um Kinder behütet aufwachsen zu lassen - im Ort verteilen sich zwei Krippen, drei Kindertagesstätten sowie einer Grund- und einer Sprach-Förderschule. Sport- und Schützenverein bieten ebenso Abwechslung in der Freizeit wie die freiwillige Feuerwehr. Darüber hinaus wartet das Umland von Ilten mit einem beachtlichen Freizeitwert mit Naherholung im Grünen und entlang des Mittellandkanals auf. Eine umfassende Infrastruktur für Dinge des täglichen Bedarfs steht Ihnen in Ilten ebenfalls zur Verfügung. So gibt es z.B. zwei Lebensmittelmärkte (Penny und Netto), zwei Bäcker, einen Getränkemarkt, eine Postfiliale, die Volksbank und eine Tankstelle. Auch die medizinische Versorgung ist durch einen Zahnarzt und zwei Allgemeinmediziner sowie eine Apotheke gewährleistet. Ein Friseur, mehrere Hotels und Gaststätten runden das Profil ab! Für Pendler bietet sich Ilten besonders gut an. Über die Bundesstraße B 65 erreichen Sie nicht nur die ca.15 km entfernt liegende Landeshauptstadt, 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 lieber mit öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs ist, nimmt den Bus mit direktem Anschluss an die Straßen- oder S-Bahn im benachbarten H- Anderten (5 km) oder Ahlten (4 km) und gelangt dann von dort ganz bequem in das Zentrum von Hannover. Genießen Sie das Leben vor den Toren Hannovers mit bester Versorgung vor Ort und guten Anbindungen!

??????? ????????: 24285002 - 31319 Sehnde / Ilten – Sehnde

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 270.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 24285002 - 31319 Sehnde / Ilten – Sehnde

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17 ????? ??????? ??????? - Laatzen
E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com