

Sehnde

# Ikerház 2 teljes emelettel, pincével és bővíthető padlással Sehndében!

VP azonosító: 25285033



VÉTELÁR: 269.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 95 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 361 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25285033 - 31319 Sehnde

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25285033 - 31319 Sehnde

## Áttekintés

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| VP azonosító    | 25285033              |
| Hasznos lakótér | ca. 95 m <sup>2</sup> |
| Teto formája    | Nyeregteto            |
| Szobák          | 4                     |
| Hálósobák       | 3                     |
| Fürdoszobák     | 1                     |
| Építés éve      | 1967                  |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 269.000 EUR                                                                           |
| Ház                     | Ikerház fele                                                                          |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség           | Vendég WC,<br>Beépített konyha,<br>Erkély                                             |

VP azonosító: 25285033 - 31319 Sehnde

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 20.04.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 189.20 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1967                       |



VP azonosító: 25285033 - 31319 Sehnde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25285033 - 31319 Sehnde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25285033 - 31319 Sehnde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25285033 - 31319 Sehnde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25285033 - 31319 Sehnde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25285033 - 31319 Sehnde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25285033 - 31319 Sehnde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25285033 - 31319 Sehnde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25285033 - 31319 Sehnde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25285033 - 31319 Sehnde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25285033 - 31319 Sehnde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25285033 - 31319 Sehnde

## Az első benyomás

Ezzel az ingatlanajánlattal a Von Poll Immobilien Hannover Region Süd egy Sehnde-i ikerházat kínál, amelyben megvalósíthatja saját elképzeléseit. Az 1967-ben épült ház körülbelül 95 m<sup>2</sup> lakóteret kínál két szinten, egy 361 m<sup>2</sup>-es telken. A földszint a családi élet központja. Itt egy tágas, körülbelül 26 m<sup>2</sup>-es nappali, egy tágas konyha étkezővel és egy vendég WC található. Ha a modern, nyitott területeket kedveli, és szeretné a konyhát a nappaliba integrálni, ez a tökéletes lehetőség arra, hogy elbontsa a konyha és a nappali közötti válaszfalat, és egy hívogatóbb étkezőt alakítson ki. A konyhából kiléphet az erkélyre, amely a kertre néz. Itt a napot egy csésze kávéval kezdheti a szabadban. Az emelet, egy teljes emelet, három szobát kínál, amelyek igényei szerint hálószobaként, gyerekszobaként, dolgozószobaként vagy gardróbként is berendezhetők. Az egyik szobából egy másik erkélyre juthatunk ki, amely tökéletes egy reggeli edzéshez a friss levegőn. A kádás és zuhanyzós fürdőszoba, valamint egy külön WC teszi teljessé az emelet kényelmét. Ha még több helyre van szüksége, fontolóra veheti a padlás további lakótérre alakítását. A teljes pince, amely bőséges tárolóhelyet kínál, tovább növeli a lakhatás kényelmét. A kazánház és a mosókonyha mellett egy elosztó és egy másik tárolóhelyiség is található. A pincéből közvetlen hozzáférés is van a kerthez, így a frissen mosott ruhákat kint terítheti. Élvezze szabadidejét a két erkély egyikén vagy a kertben! A gyep gyermekparadicsommá alakítható, és játszóeszközökkel is felszerelhető. A kerti fészer további tárolási lehetőséget biztosít a kerti szerszámok és bútorok számára. Összességében ez az ingatlan rengeteg helyet kínál szeretteinek. A kellemes környezet és a kiváló infrastruktúra, valamint a szabadidős tevékenységek széles skálája teszi ezt a helyet olyan helyé, ahol otthon érezheti magát.



VP azonosító: 25285033 - 31319 Sehnde

## Részletes felszereltség

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)

**VP azonosító: 25285033 - 31319 Sehnde**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25285033 - 31319 Sehnde

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 25285033 - 31319 Sehnde

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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