

Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Közvetlenül beköltözhet ide - egy vadonatúj, modern családi házba Jeinsenben

VP azonosító: 25285016



VÉTELÁR: 699.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 185 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 839 m²

VP azonosító: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

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

VP azonosító: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Áttekintés

VP azonosító	25285016
Hasznos lakótér	ca. 185 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	2021
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	699.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 72 m ²
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.12.2031
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	22.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2021

VP azonosító: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Az első benyomás

A Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ezt a szinte új, modern építészettel és letisztult, kortárs dizájnnal rendelkező családi házat kínálja. A 2021-ben épült ház egy körülbelül 839 m²-es telken fekszik, csendes, vidéki környezetben. Az ingatlan tágasságával és természetes fényével lenyűgöző. Az anyagok és színek kiválasztása az egységes stílusra összpontosított, ami harmonikus eleganciát és pozitív energiát eredményez az egész házban. A modern konyha és fürdőszoba zökkenőmentesen illeszkedik a nyitott és szelletes kialakításba, minden nap barátságos légkört teremtve. A 2021-ben épült ház számos ablakkal és teraszajtóval büszkélkedhet, amelyek természetes fénnel árasztják el a szobákat, hozzájárulva a tágas és szelletes lakókörnyezethez. Az L alakú beépített konyha, amelyet egy konyhasziget egészít ki, igazi tekinteteket gyönyörködtet, és kiváló minőségű gépekkel rendelkezik. A konyha melletti tárolóhelyiség kényelmes hozzáférést biztosít minden szükséges eszközhöz. A nyitott konyha és a szomszédos nappali/étkező tolóajtóval történő elválasztásának lehetősége mind a nyitott, mind a zárt konyhák kedvelőire vonzó lesz. Az emeleten öt szobát teljesen a saját ízlése szerint rendezhet be. Az egyik ilyen helyiség ideális praktikus gardróbként, ahonnan kényelmesen, egy mosóaknával keresztül közvetlenül a háztartási helyiségbe szállíthatja a szennyes ruháit. A tágas fürdőszoba rengeteg helyet kínál a kényelemhez és a pihenéshez. A fürdőkád központi szerepet kap, és a tiszta kikapcsolódás pillanatait ígéri! A zuhanyzós fürdőkád és a két mosdó teszi teljessé a kényelmet. A földszinten található zuhanyzós vendég-WC tökéletesen kiegészíti az emeleti tágas családi fürdőszobát, és a földszinti szobával együtt, amely könnyen használható irodaként, vendégszobaként vagy hálósobaként, a legjobb kilátásokat kínálja arra, hogy idős korban is a házban élhessen. A kényelem mellett a ház kiváló energiahatékonysággal is büszkélkedhet. A fűtést szivattyúval működő padlófűtés biztosítja, amely kellemes meleget biztosít minden helyiségben. A forró nyári napokon élvezheti a fűtési rendszer hűtési funkcióját. A tárolóval ellátott fotovoltai rendszer biztosítja, hogy egész évben szinte önálló legyen. Ez a háromrétegű üvegezésű ablakokkal, elektromos külső redőnyökkel és a külső szigeteléssel együtt hozzájárul a ház A+ energiahatékonysági besorolásához. A háztartási helyiségben/mosókonyhában bővített tárolóhely áll rendelkezésre. További fénypont a tágas terasz, amely mind a nappaliból, mind a konyhából megközelíthető. A szomszédos kert kevés karbantartást igényel, gyepfelülettel és kerítéssel körülvéve. Amíg Ön minőségi időt tölt a kertben, egy robotfűnyíró gondoskodik a karbantartásról. A kültéri kényelmet egy szekcionált kapuval ellátott dupla garázs teszi teljessé, amely mind a kertből, mind a háztartási helyiségből megközelíthető. A tágas garázs nemcsak száraz helyet biztosít az autójának, hanem kerékpárok és kerti felszerelések tárolására is

alkalmas. Összességében ez az ingatlan nagylelku és világos lakótereivel lenyugözo. A jól megtervezett alaprajz ideális egy olyan család vagy pár számára, akik értékelik a minoséget és a harmonikus építészetet, és kiváló helyen szeretnének élni – kényeztesse magát ezzel a luxusérzettel! A ház csak arra vár, hogy beköltözzön. Ragadja meg a lehetoséget, hogy megtekintse ezt az egyedülálló ingatlant, és tapasztalja meg ennek a fiatalos és modern otthonnak az elonyeit – tekintse meg, és azonnal beleszeret!

VP azonosító: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Részletes felszereltség

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)

VP azonosító: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Minden a helyszínról

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!

VP azonosító: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com