

Sehnde

## Casa bifamiliare con 2 piani interi, seminterrato e soffitta ampliabile a Sehnde!

**Codice oggetto: 25285033**



**PREZZO D'ACQUISTO: 269.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 361 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25285033 - 31319 Sehnde

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25285033 - 31319 Sehnde

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25285033	Prezzo d'acquisto	269.000 EUR
Superficie netta	ca. 95 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1967		

Codice oggetto: 25285033 - 31319 Sehnde

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	189.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	20.04.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

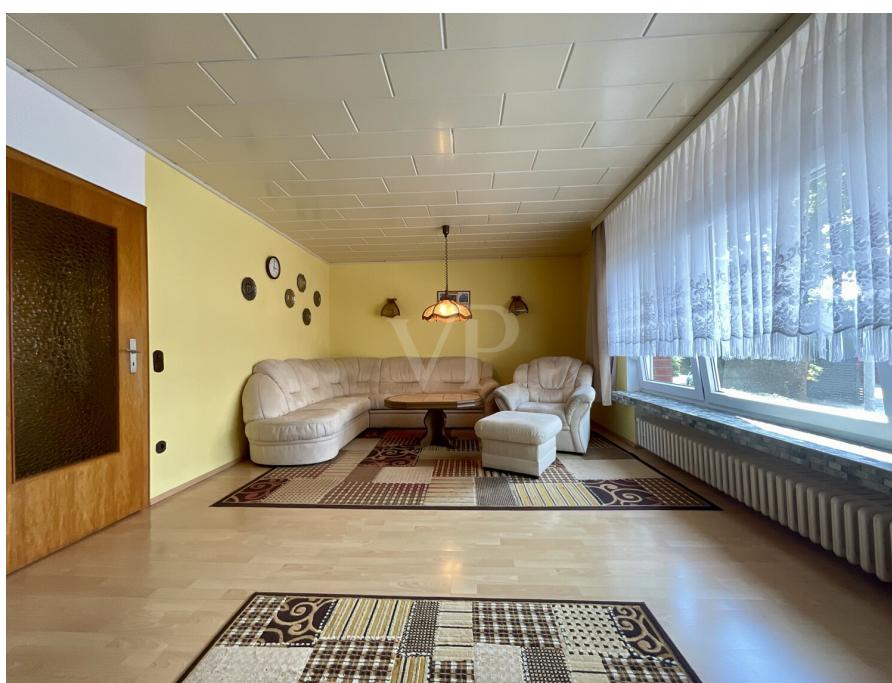
Codice oggetto: 25285033 - 31319 Sehnde

## La proprietà



Codice oggetto: 25285033 - 31319 Sehnde

## La proprietà



Codice oggetto: 25285033 - 31319 Sehnde

## La proprietà



Codice oggetto: 25285033 - 31319 Sehnde

## La proprietà



Codice oggetto: 25285033 - 31319 Sehnde

## La proprietà



Codice oggetto: 25285033 - 31319 Sehnde

## La proprietà



Codice oggetto: 25285033 - 31319 Sehnde

## La proprietà



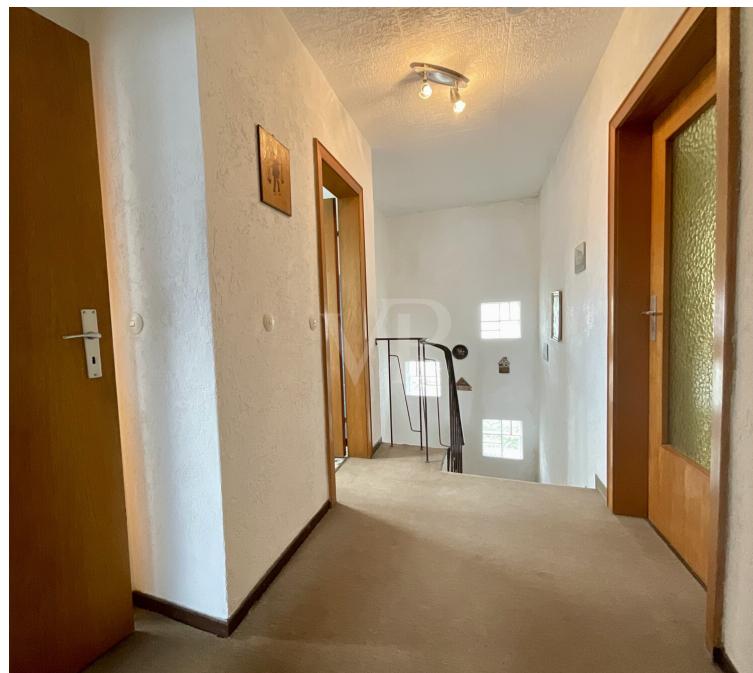
Codice oggetto: 25285033 - 31319 Sehnde

## La proprietà



Codice oggetto: 25285033 - 31319 Sehnde

## La proprietà



Codice oggetto: 25285033 - 31319 Sehnde

## La proprietà



Codice oggetto: 25285033 - 31319 Sehnde

## La proprietà



Codice oggetto: 25285033 - 31319 Sehnde

## Una prima impressione

Con questa offerta immobiliare, Von Poll Immobilien Hannover Region Süd presenta una casa bifamiliare a Sehnde con il potenziale per realizzare i vostri sogni. Costruita nel 1967, la casa offre circa 95 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita su due piani su un terreno di 361 m<sup>2</sup>. Il piano terra è il cuore della vita familiare. Qui troverete un'ampia zona giorno di circa 26 m<sup>2</sup>, una spaziosa cucina con zona pranzo e un bagno per gli ospiti. Se preferite un ambiente moderno e open space e desiderate integrare la cucina nella zona giorno, questa è l'occasione perfetta per rimuovere la parete divisoria tra cucina e soggiorno e creare uno spazio abitativo più accogliente. Dalla cucina si accede al balcone, che si affaccia sul giardino. Qui potrete iniziare la giornata rilassandovi con una tazza di caffè all'aperto. Il piano superiore, un intero piano, offre tre stanze che possono essere arredati a seconda delle vostre esigenze come camere da letto, camerette, studio o cabina armadio. Da una delle stanze si accede a un altro balcone, perfetto per un allenamento mattutino all'aria aperta. Un bagno con vasca e doccia, completato da un WC separato, completa i comfort di questo piano. Se avete bisogno di ancora più spazio, potete valutare di convertire la mansarda in ulteriore spazio abitabile. Un seminterrato completo, che offre ampio spazio di stoccaggio, migliora ulteriormente il comfort abitativo. Oltre al locale caldaia e alla lavanderia, sono presenti un'anticamera e un altro ripostiglio. Dal seminterrato si accede direttamente al giardino, consentendo di stendere il bucato fresco all'aperto. Godetevi il vostro tempo libero su uno dei due balconi o in giardino! Il prato può essere trasformato in un paradiso per i bambini e attrezzato con giochi. Una casetta da giardino offre ulteriore spazio per riporre attrezzi e mobili da giardino. Nel complesso, questa proprietà offre molto spazio per i vostri cari. Un quartiere piacevole e un'infrastruttura eccellente, uniti a una vasta gamma di attività per il tempo libero, rendono questo un luogo dove vi sentirete come a casa.

Codice oggetto: 25285033 - 31319 Sehnde

## Dettagli dei servizi

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)

Codice oggetto: 25285033 - 31319 Sehnde

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25285033 - 31319 Sehnde**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25285033 - 31319 Sehnde

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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