

Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Puoi trasferirti direttamente qui: una nuovissima e moderna casa indipendente a Jeinsen

Codice oggetto: 25285016



PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 185 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 839 m²

Codice oggetto: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

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

Codice oggetto: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25285016
Superficie netta	ca. 185 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 72 m²
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	07.12.2031
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	22.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

Codice oggetto: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La proprietà



Codice oggetto: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La proprietà



Codice oggetto: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La proprietà



Codice oggetto: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La proprietà



Codice oggetto: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La proprietà



Codice oggetto: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La proprietà



Codice oggetto: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La proprietà



Codice oggetto: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La proprietà



Codice oggetto: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La proprietà



Codice oggetto: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La proprietà



Codice oggetto: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

La proprietà



Codice oggetto: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Una prima impressione

Von Poll Immobilien Hannover Region Süd offre questa casa indipendente quasi nuova, dall'architettura moderna e dal design pulito e contemporaneo. Costruita nel 2021, la casa sorge su un terreno di circa 839 m² in un tranquillo contesto rurale. Questa proprietà colpisce per la sua spaziosità e la luce naturale. La selezione di materiali e colori si è concentrata su uno stile coerente, che si traduce in un'eleganza armoniosa e in un'energia positiva in tutta la casa. La cucina e il bagno moderni si fondono perfettamente nel design aperto e arioso, creando un'atmosfera accogliente ogni giorno. La casa, costruita nel 2021, vanta numerose finestre e porte finestre che inondano gli ambienti di luce naturale, contribuendo a creare un ambiente abitativo spazioso e arioso. La cucina componibile a L, completata da un'isola, è un vero e proprio elemento di spicco e dispone di elettrodomestici di alta qualità. Un ripostiglio adiacente alla cucina garantisce un comodo accesso a tutti gli elementi essenziali. La possibilità di separare la cucina a pianta aperta dall'adiacente zona soggiorno/pranzo con una porta scorrevole piacerà sia a chi preferisce cucine aperte che a chi preferisce cucine chiuse. Al piano superiore, è possibile arredare cinque stanze completamente secondo i propri gusti. Una di queste è ideale come pratico spogliatoio, da cui è possibile trasportare comodamente la biancheria direttamente nella lavanderia tramite un apposito scivolo. L'ampio bagno offre ampio spazio per comfort e relax. Una vasca da bagno è al centro dell'attenzione e promette momenti di puro relax! La doccia walk-in e due lavabi completano il comfort. Un bagno per gli ospiti con doccia al piano terra completa perfettamente l'ampio bagno di famiglia al piano superiore e, insieme alla stanza al piano terra, che può essere facilmente utilizzata come ufficio, camera degli ospiti o camera da letto, offre le migliori prospettive per vivere nella casa fino a tarda età. Oltre al comfort, la casa vanta anche un'eccellente efficienza energetica. Il riscaldamento è garantito da un impianto a pavimento alimentato da una pompa di calore, che garantisce un piacevole tepore in tutte le stanze. Nelle calde giornate estive, potrete beneficiare della funzione di raffrescamento dell'impianto di riscaldamento. Un impianto fotovoltaico con accumulo garantisce la quasi totale autosufficienza energetica tutto l'anno. Questo, insieme alle finestre con tripli vetri, tapparelle elettriche esterne e isolamento termico, contribuisce alla classe energetica A+ della casa. Ampio spazio di stoccaggio è disponibile nel ripostiglio/lavanderia. Un altro punto forte è l'ampia terrazza, accessibile sia dal soggiorno che dalla cucina. Il giardino adiacente è a bassa manutenzione, con prato e recintato. Mentre vi godete del tempo di qualità in giardino, un robot tagliaerba si occupa della manutenzione. Un garage doppio con porta sezionale, accessibile sia dal giardino che dal ripostiglio, completa i comfort esterni. L'ampio garage non solo offre un posto asciutto per la vostra auto, ma può anche essere utilizzato per riporre biciclette e attrezzature da giardino. Nel complesso, questa

proprietà colpisce per i suoi spazi abitativi ampi e luminosi. La planimetria ben progettata è ideale per una famiglia o una coppia che apprezza la qualità e l'architettura armoniosa e desidera vivere in una posizione privilegiata: concedetevi questo tocco di lusso! La casa aspetta solo che tu ci traslochi. Cogli l'occasione per visitare questa proprietà unica e scoprire i vantaggi di questa casa giovane e moderna: guardala e innamoratene all'istante!

Codice oggetto: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Dettagli dei servizi

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)

Codice oggetto: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Tutto sulla posizione

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!

Codice oggetto: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25285016 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com