

Sehnde – Sehnde

# 1.800 m<sup>2</sup> großes Traumgrundstück mit saniertem Winkelbungalow in Iiten zu verkaufen!

???????? ??????????: 23285022-1



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

???? ??????: 675.000 EUR • ??????????: ca. 135 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ??????? ????: 1.793 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23285022-1 - 31319 Sehnde – Sehnde

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

???????? ??????????: 23285022-1 - 31319 Sehnde – Sehnde

?? ??? ??????

???????? ??????????	23285022-1	????? ???????	675.000 EUR
?????????????	ca. 135 m <sup>2</sup>	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ????????	????????????????? ??????		
?????????	3		
????????????? ??? ?????????????	2	????? ???????????????	2013
?????????????	2	????????? ????????????????	????????
????? ??????????????	1968	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????
?????? ??????????????	2 x ????????		

???????? ??????????: 23285022-1 - 31319 Sehnde – Sehnde

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ?????????????	150.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	14.10.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1968

???????? ??????????: 23285022-1 - 31319 Sehnde – Sehnde

?? ?????????



???????? ??????????: 23285022-1 - 31319 Sehnde – Sehnde

?? ?????????



???????? ??????????: 23285022-1 - 31319 Sehnde – Sehnde

?? ?????????



???????? ??????????: 23285022-1 - 31319 Sehnde – Sehnde

?? ?????????



???????? ??????????: 23285022-1 - 31319 Sehnde – Sehnde

?? ?????????



???????? ??????????: 23285022-1 - 31319 Sehnde – Sehnde

?? ?????????



???????? ??????????: 23285022-1 - 31319 Sehnde – Sehnde

?? ?????????



???????? ??????????: 23285022-1 - 31319 Sehnde – Sehnde

?? ?????????



???????? ??????????: 23285022-1 - 31319 Sehnde – Sehnde

?? ?????????



???????? ??????????: 23285022-1 - 31319 Sehnde – Sehnde

?? ?????????



???????? ??????????: 23285022-1 - 31319 Sehnde – Sehnde

?? ?????????



???????? ??????????: 23285022-1 - 31319 Sehnde – Sehnde

?? ?????????



???????? ??????????: 23285022-1 - 31319 Sehnde – Sehnde

?? ?????????



???????? ??????????: 23285022-1 - 31319 Sehnde – Sehnde

?? ?????????



???????? ??????????: 23285022-1 - 31319 Sehnde – Sehnde

?? ?????????



???????? ??????????: 23285022-1 - 31319 Sehnde – Sehnde

?? ?????????



???????? ??????????: 23285022-1 - 31319 Sehnde – Sehnde

?? ?????????



???????? ??????????: 23285022-1 - 31319 Sehnde – Sehnde

?? ?????????



???????? ??????????: 23285022-1 - 31319 Sehnde – Sehnde

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

Sie sind schon lange auf der Suche nach einem Bungalow, der ebenerdiges Wohnen weitestgehend ermöglicht? Sie möchten die Ruhe genießen und möglichst abgeschieden und ungestört von den Nachbarn leben? Sie wünschen sich einen Weitblick ins Grüne? Oder suchen Sie ein Grundstück, das groß genug ist, um im Garten noch ein Haus für die Eltern bzw. die Kinder zu bauen? Wo sich Ihre Wunschvorstellung verwirklicht? In bester Wohnlage von Ilten! Mit diesem Immobilienangebot stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd einen großzügig geschnittenen Winkelbungalow auf einem idyllischen, ca. 1.793 m<sup>2</sup> großen Grundstück vor. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> zzgl. Souterrain und wurde im Jahr 1968 erbaut. Es wurde 2013 umfangreich saniert und präsentiert sich in einem modernen und ansprechenden Design, das keine Wünsche offen lässt. Bei der Auswahl der Materialien wurde auf Hochwertigkeit und Harmonie bei der Farbauswahl gesetzt - das Ergebnis besticht durch eine klare Ausstattungslinie, die den Räumlichkeiten einen besonderen Charme vermittelt. Gleichzeitig wurde der Grundriss des Hauses verändert und ein offen gestaltetes Wohnambiente erschaffen, das den heutigen Ansprüchen an junges Wohnen gerecht wird. Durch die großzügigen Fensterfronten und Terrassentürelemente erhalten die Räume zusätzlich eine helle und lichtdurchflutete Wohnatmosphäre. Insbesondere die Anordnung der Fenster über Eck verleihen dem Wohnbereich ein einladendes Wintergartenfeeling - Ihr garantierter Lieblingsplatz! Im Sommer wird sich Ihr Lieblingsplatz auf die geschützte Terrasse verlagern, die sich ideal für erholsame Stunden im Freien eignet! Die Küche des Bungalows, die mit Ihren weißen Hochglanzfronten überzeugt, bietet Zugang zu einer zweiten Terrasse, die sich seitlich des Hauses in Ostausrichtung befindet. Diese Terrasse wird von der angrenzenden Garage, die Platz für zwei PKWs sowie einen zusätzlichen Abstellraum bietet, zum Nachbargrundstück geschützt. Von Vorteil ist in diesem Zusammenhang, dass die Terrassentür als Haustür genutzt werden kann und Sie die Einkäufe somit auf kurzem Weg direkt ins Haus tragen können. Der jetzige Grundriss des Hauses wird bevorzugt Paare ansprechen, die eine geräumige Wohnatmosphäre bevorzugen. Durch das Entfernen von Wänden entstand ein offen gestalteter Wohnmittelpunkt, bei dem Küche, Esszimmer, Wohnzimmer und Büro miteinander verschmelzen, optisch dennoch unterschiedliche gemütliche Wohnzonen darstellen. Ein weiteres Highlight ist das Schlafzimmer, von dem aus Sie direkten Zugang zum Badezimmer haben. Die moderne Gestaltung mit bodengleicher Dusche, Wanne und räumlich abgetrenntem WC wird Ihnen gefallen! Sehr angenehm ist auch, dass Sie vom Schlafzimmer aus auf die Terrasse hinaustreten können - da steht der Morgengymnastik an der frischen Luft nichts mehr im Weg! Haben Sie Bedarf an mehr Räumlichkeiten, so lässt sich das Büro

kurzerhand wieder in einen separaten Raum, der von der Diele aus zu betreten ist, abtrennen. Ein weiterer Raum, der idealerweise als Büro oder Gäste-Zimmer genutzt werden kann, lässt sich im Souterrain einrichten. Das Gäste-WC stellt hierzu eine gelungene Ergänzung dar. Des Weiteren befinden sich im Keller des Hauses weitere Räumlichkeiten, die Ihnen vielfältige Nutzungs- und Abstellmöglichkeiten bieten. Das traumhafte Grundstück erstreckt sich über ca. 1800 m<sup>2</sup> und ist eine grüne Oase der Ruhe und Erholung. Prüfen Sie bei Bedarf die Möglichkeit einer weiteren Bebaubarkeit des Grundstücks. Insgesamt bietet dieser Bungalow eine helle, moderne und ansprechende Wohnatmosphäre. Die offene Gestaltung, gleichwohl veränderbare Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung machen dieses Objekt zu einer attraktiven Immobilie in ruhiger und grüner Umgebung.

???????? ??????????: 23285022-1 - 31319 Sehnde – Sehnde

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

- Bungalow mit Sourterrain und Doppelgarage
  - 3 Zimmer
  - offen gestaltet Küche mit Zugang zum Garten
  - Masterbad mit Wanne, bodengleicher Dusche und separiertem WC
  - Gäste-WC
  - Souterrain: ein zu Wohnzwecken geeigneter Raum, Duschbad, 2 Abstellräume, Heizungs-/Waschkeller, Trockenraum, Garage (im Haus) als Abstellraum
- Ausstattung:
- Fenster: Dreifach verglaste Kunststofffenster
  - elektrische Rollläden
  - Innentüren: weiße Holztüren, teilweise mit Glaseinsatz
  - Fußböden: Fliesen in unterschiedlichem Format verlegt, Naturstein, Teppich, Parkett
  - Kaminanschluss
  - 2 Terrassen
  - Doppelgarage mit angrenzendem Abstellraum und Zugang zum Garten
- Sanierungen:
- Das Haus wurde 2013 kernsaniert
- Steig- und Fall-Leitungen
  - Elektrik
  - Fenster
  - Dach
  - Fassade
  - Fußböden
  - Bäder
  - teilweise Innentüren
  - Haustür
  - Garage, 7m lang

??????? ???????: 23285022-1 - 31319 Sehnde – Sehnde

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

Das Objekt befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet von Ilten, einem Ortsteil von Sehnde. In fußläufiger 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!

??????? ?????????: 23285022-1 - 31319 Sehnde – Sehnde

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 150.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 23285022-1 - 31319 Sehnde – Sehnde

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

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

Susanne Krausz-Grimsehl

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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