

Sehnde / Höver – Sehnde

# Reihenendhaus mit ausbaufähigem Dachgeschoss in familienfreundlicher Lage von Höver!

Número da propriedade: 24285030



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

PREÇO DE COMPRA: 335.000 EUR • ÁREA: ca. 108 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 284 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24285030 - 31319 Sehnde / Höver – Sehnde

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24285030 - 31319 Sehnde / Höver – Sehnde

## Numa vista geral

Número da propriedade	24285030
Área	ca. 108 m <sup>2</sup>
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	2003
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	335.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24285030 - 31319 Sehnde / Höver – Sehnde

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	104.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	10.11.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2003

Número da propriedade: 24285030 - 31319 Sehnde / Höver – Sehnde

## O imóvel



Número da propriedade: 24285030 - 31319 Sehnde / Höver – Sehnde

## O imóvel



Número da propriedade: 24285030 - 31319 Sehnde / Höver – Sehnde

## O imóvel



Número da propriedade: 24285030 - 31319 Sehnde / Höver – Sehnde

## O imóvel





Número da propriedade: 24285030 - 31319 Sehnde / Höver – Sehnde

## O imóvel



Número da propriedade: 24285030 - 31319 Sehnde / Höver – Sehnde

## O imóvel



Número da propriedade: 24285030 - 31319 Sehnde / Höver – Sehnde

## O imóvel



Número da propriedade: 24285030 - 31319 Sehnde / Höver – Sehnde

## O imóvel



Número da propriedade: 24285030 - 31319 Sehnde / Höver – Sehnde

## O imóvel



Número da propriedade: 24285030 - 31319 Sehnde / Höver – Sehnde

## O imóvel



Número da propriedade: 24285030 - 31319 Sehnde / Höver – Sehnde

## O imóvel



Número da propriedade: 24285030 - 31319 Sehnde / Höver – Sehnde

## O imóvel





Número da propriedade: 24285030 - 31319 Sehnde / Höver – Sehnde

## O imóvel



**Número da propriedade: 24285030 - 31319 Sehnde / Höver – Sehnde**

## Uma primeira impressão

Mit dieser Immobilie bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein ansprechendes Reihenendhaus an, das durch eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung sowie eine lichtdurchflutete Wohnatmosphäre besticht. Die Immobilie erwartet Sie in einem sehr gepflegten Zustand, was einen sofortigen Einzug ermöglicht. Ihr neues Zuhause verfügt über ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf zwei Etagen verteilt. Mit insgesamt drei Schlafzimmern eignet sich das Haus ideal für eine kleine Familie oder für Paare. Bei Bedarf an zusätzlichem Raum lässt sich durch den Ausbau des Dachgeschosses weitere Wohnfläche schaffen. Besonderes Augenmerk liegt auf dem offen gestalteten Erdgeschoss. Das Entrée mit der freischwebenden Treppe geht nahtlos in den Wohnbereich über. Dieser erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und überzeugt durch bodentiefe Fenster- bzw. Türelemente, die für maximalen Lichteinfall und somit für eine helle Wohnatmosphäre sorgen - der perfekte Rahmen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden! Die Küche wurde 2007 mit modernen Einbauelementen ausgestattet und bietet ausreichend Fläche für einen gemütlichen Essplatz. Sehr praktisch ist der direkt angrenzende Hauswirtschaftsraum, der bequem von der Küche aus zugänglich ist. Dies erleichtert den Alltag, und bietet zusätzlichen Stauraum und Stellplatz für Waschmaschine und Trockner. Sehr vorausschauend wurde auch das Gäste-WC geplant. Dieses ist bereits, derzeit durch einen Einbauschränk verdeckt, mit Anschlüssen für eine Dusche versehen – ideal für die kurzfristige Erweiterung zur Gästedusche oder als Ausweichmöglichkeit für die Familienmitglieder. Das Hauptbadezimmer befindet sich im Obergeschoss. Das freundlich ausgestattete Familienbad steht Ihnen mit WC und Waschtisch sowie mit einer Dusche und einer Badewanne zur Verfügung. Das Badezimmer bietet somit Komfort und Entspannung und gewährleistet kurze Wege in die drei Zimmer, die im Obergeschoss angesiedelt sind. Die Zimmer erwarten Sie mit unterschiedlicher Raumgestaltung. Die beiden Zimmer, die zum Garten hin ausgerichtet sind und einen schönen Blick in diesen gewähren, präsentieren sich als Vollgeschoss. Dadurch wird ein großzügiges Raumgefühl vermittelt und die Räume lassen sich auch mit hohen Möbeln gut einrichten. Das dritte und größte Zimmer versprüht durch die Dachschräge eine besondere Gemütlichkeit und steht den anderen Räumen in Sachen Helligkeit und Einrichtungsmöglichkeit in nichts nach. Alle drei Zimmer überzeugen durch ihre Ausstattung mit Französischen Balkonen bzw. zweiflügeligen Türelementen, die die Räume mit Licht fluten. Besonders zukunftsorientiert ist der Dachausbau, der bereits vorbereitet ist. Die Dachdämmung, mit den teilweise bereits angebrachten Rigipsplatten sowie der Heizkörper ermöglichen es Ihnen als zukünftigen Eigentümer, diesen Raum nach Ihren individuellen Vorstellungen fertigzustellen und zu nutzen. Im Außenbereich bietet das Haus einen hübsch angelegten

Vorgarten, der Sie freundlich empfängt. Der Garten hinter dem Haus, verspricht mit seiner großen Rasenfläche und der Terrasse den gewünschten Erholungswert. Der Garten ist ringsherum mit einem Gartenzaun mit integriertem Gartentor eingefasst. Dies sorgt für eine entsprechende Privatsphäre und bietet Hundebesitzern bzw. Eltern von Kleinkindern ein hohes Maß an Sicherheit. Ihre Fahrzeuge finden einen geschützten Platz unter dem Carport. Ein weiteres Auto kann auf dem Stellplatz vor diesem abgestellt werden. In der Verlängerung des Carports steht Ihnen ein Gartenschuppen zur Verfügung, der direkten Zugang zum Garten gewährt. Rasenmäher, Gartengeräte und Terrassenmöbel können hier trocken untergebracht werden. Mit dieser Immobilie erwerben Sie ein gepflegtes und gut durchdachtes Zuhause in einer ruhigen, aber dennoch gut angebundenen Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um den nächsten Schritt in Ihr neues Zuhause zu gehen.

Número da propriedade: 24285030 - 31319 Sehnde / Höver – Sehnde

## Detalhes do equipamento

Reihenendhaus

- geräumiges Wohnzimmer
- Küche mit Einbauelementen von 2007
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, von der Küche aus zu betreten
- Badezimmer mit Wanne & Dusche
- Gäste-WC, Anschlüsse für Dusche vorhanden
- 3 Schlafzimmer
- Dachgeschoss - zum Ausbau bereits vorbereitet (Dachdämmung, teilweise Rigipsplatten, Heizkörper)

Ausstattung:

- Fenster: doppelt verglaste Kunststofffenster, teilweise bodentief oder als Türelement ausgeprägt
- Fußböden: Fliesen, Parkett, Laminat, Kork, im OG 2007 neu verlegt
- Heizung: Gas (Weißhaupt, eingebaut im Dezember 2023)
- Glasfaser
- Fernsehanschluss: Sat-Anlage mit Anschlüssen im Wohnzimmer und 3 Schlafzimmern, Kabel liegt am Haus
- Hausanstrich: 2019

Außenanlage:

- Terrasse
- Gartenzaun mit Tor
- Carport mit angrenzendem Abstellraum
- PKW-Außenstellplatz

Número da propriedade: 24285030 - 31319 Sehnde / Höver – Sehnde

## Tudo sobre a localização

Das Objekt befindet sich in einem Anfang 2000 errichteten Wohngebiet am Rande von Höver, einem beschaulichen Ortsteil von Sehnde. Hier wachsen Ihre Kinder noch behütet auf und Sie können die Ruhe des familienfreundlichen Wohngebietes, das durch verkehrsberuhigte Straßen und eine ansprechende Architektur geprägt ist, genießen. Der Ort ist durch ein ausgeprägtes Gemeindewesen charakterisiert. Für die Betreuung Ihrer Kinder steht ein Kindergarten mit Krippe und Hort sowie eine verlässliche Grundschule zur Verfügung. Eine Kooperative Gesamtschule kann daran anschließend in Sehnde besucht werden. Neben dem Sportverein, der Feuerwehr sowie einem kleinen Schwimmbad bietet Höver einen beachtlichen Freizeitwert mit Naherholung im Grünen und am Mittellandkanal. So können Sie ausgedehnte Spaziergänge oder Fahrradtouren entlang des Mittellandkanals und weiter durch den Tiergarten und die Eilenriede bis nach Hannover genießen. Darüber hinaus werden nach Schließung der Abbaugelände der Firma Holcim diese zum Naherholungsgebiet umstrukturiert werden. Ein 18-Loch-Golfplatz lädt im nicht weit entfernten Sehnde-Rethmar dazu ein, sein Handicap zu verbessern. Nur 11 km östlich der Landeshauptstadt Hannover gelegen, bietet sich diese Lage besonders für Pendler an. Auch die Nähe zur Bundesautobahn 7 und zur Bundesstraße 65 gewährleisten beste Anbindungen mit dem PKW in alle Richtungen. Wer lieber mit öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs ist, nimmt den Bus mit direktem Anschluss an die Straßen- oder S-Bahn im benachbarten H-Anderten (3 km) oder Ahlten (5 km). In Ahlten stehen Ihnen - ebenso wie im 7km entfernten Lehrte - sämtliche Nahversorger, Ärzte, Apotheken, Banken und Restaurants zur Verfügung. In Höver selbst sorgen ein Bäcker, ein Kiosk, ein Grillimbiss sowie ein Hotel mit Restaurantbetrieb für die nötige Versorgung. Höver - draußen, aber ganz nah!

Número da propriedade: 24285030 - 31319 Sehnde / Höver – Sehnde

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 104.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número da propriedade: 24285030 - 31319 Sehnde / Höver – Sehnde

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Huflattichweg 17 Região de Hanover Sul - Laatzen

E-Mail: [hannover.sued@von-poll.com](mailto:hannover.sued@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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