

Sehnde

# DHH mit 2 Vollgeschossen, Keller und ausbaufähigem Dachgeschoss in Sehnde!

CODE DU BIEN: 25285033



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

PRIX D'ACHAT: 269.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 95 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 361 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25285033
Surface habitable	ca. 95 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1967

Prix d'achat	269.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	189.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.04.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1967

CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propriété



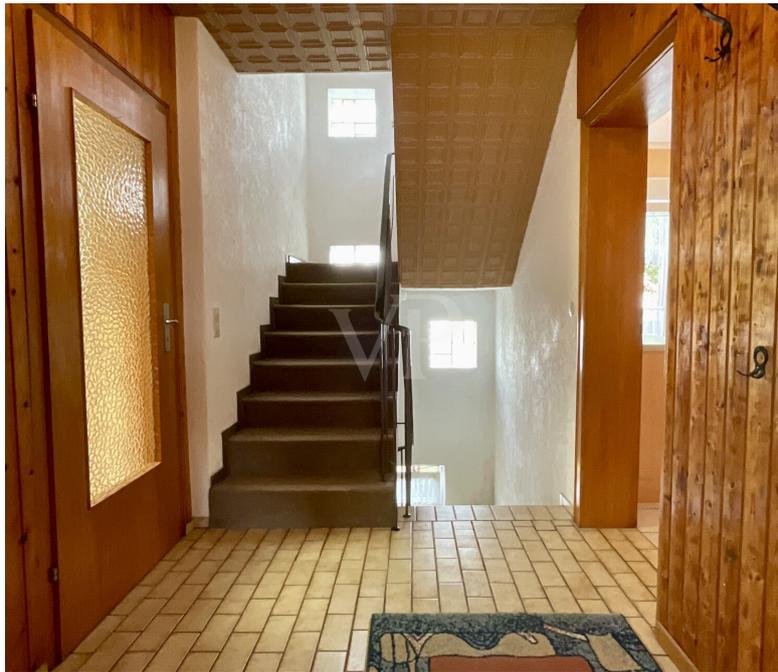
CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propriété



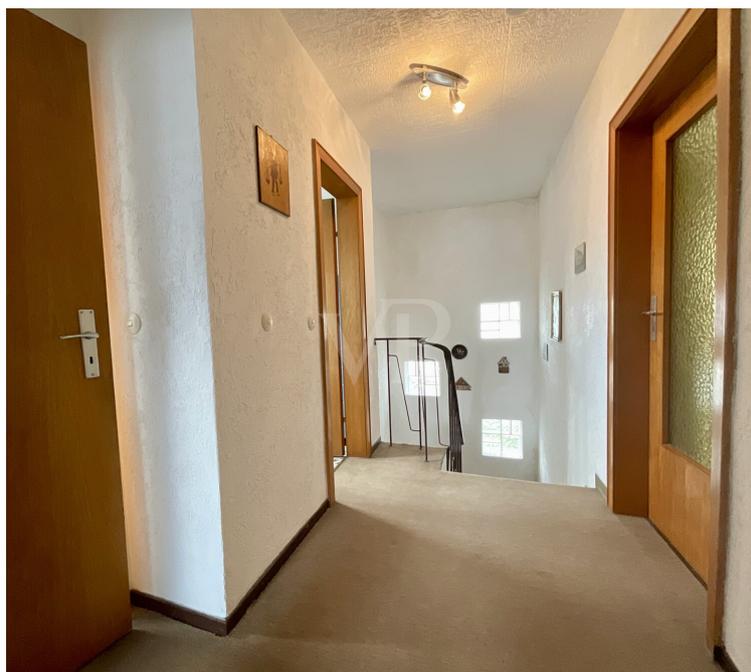
CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## La propriété



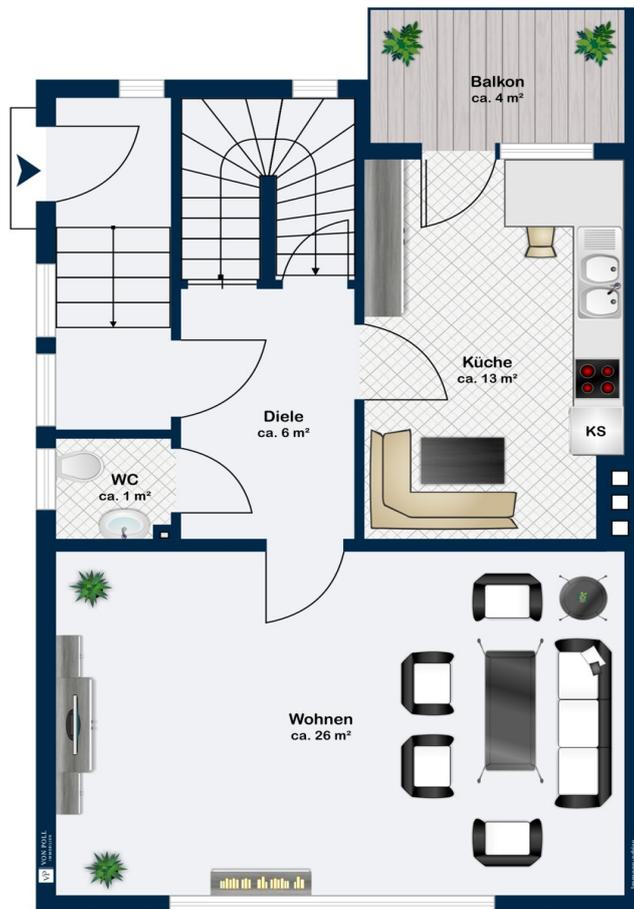
CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

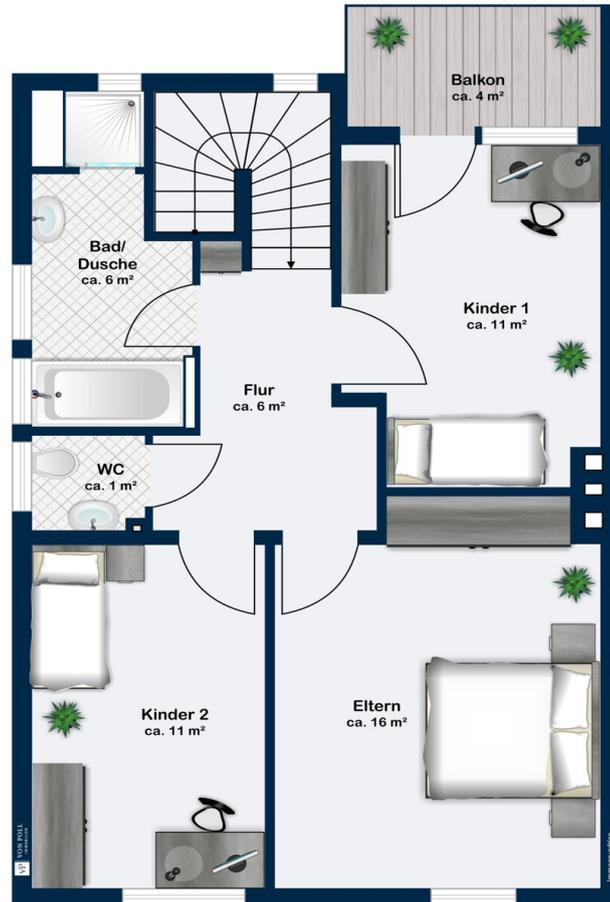
## La propriété



CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## Une première impression

Mit diesem Immobilienangebot stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine Doppelhaushälfte mit Potential für die Umsetzung eigener Ideen in Sehnde vor. Das im Jahr 1967 erbaute Haus präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup>, die sich auf 2 Wohnebenen verteilt, auf einem 361 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Im Erdgeschoss findet das Familienleben statt. Hier steht Ihnen neben dem großzügigen, ca. 26 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich eine geräumige Küche mit Essplatz und ein Gäste-WC zur Verfügung. Wenn Sie eine moderne, offen gestaltete Wohnatmosphäre bevorzugen und die Küche in den Wohnbereich integrieren möchten, bietet sich hier die perfekte Möglichkeit, die Zwischenwand von Küche und Wohnzimmer zu entfernen und ein repräsentatives Wohnambiente zu schaffen.

Von der Küche aus haben Sie Zugang zu dem vorgelagerten Balkon, der zum Garten hin ausgerichtet ist. Hier lässt sich der Tag mit dem morgendlichen Kaffee im Freien entspannt beginnen.

Im Obergeschoss, welches sich als ein Vollgeschoss präsentiert, erwarten Sie 3 Zimmer, die Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlaf- oder Kinderzimmer, Büro oder Ankleidezimmer einrichten können. Von einem der Zimmer haben Sie Zutritt auf einen weiteren Balkon, der zum Frühspport an der frischen Luft einlädt. Ein mit Badewanne und Dusche ausgestattetes Badezimmer, ergänzt durch ein separates WC, komplettieren das Angebot auf dieser Wohnebene.

Sollte Ihnen das Platzangebot nicht ausreichen, können Sie darüber nachdenken, das Dachgeschoss zu weiterem Wohnraum auszubauen.

Der Wohnkomfort wird durch einen Vollkeller, der viel Abstellfläche bietet, abgerundet. Neben dem Heizungsraum und einem Waschkeller steht Ihnen ein Vorraum sowie ein weiterer Raum als Stellfläche zur Verfügung.

Einen Zugang vom Keller in den Garten gibt es ebenfalls - so können Sie die frisch gewaschene Wäsche direkt im Freien aufhängen.

Genießen Sie Ihre freie Zeit auf einem der beiden Balkone oder im Garten! Die Rasenfläche kann hier zum Kinderparadies werden und mit Spielgeräten ausgestattet werden. Ein Gartenschuppen ergänzt das Platzangebot für Gartengeräte und Gartenmöbel.

Insgesamt erwartet Sie eine Immobilie, die viel Platz für Ihre Lieben bietet. Eine angenehme Nachbarschaft sowie die gute Infrastruktur in Kombination mit einem hohen Freizeitangebot machen die Lage des Hauses zu einem Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt.

CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## Détails des commodités

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)

CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

CODE DU BIEN: 25285033 - 31319 Sehnde

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen  
Tel.: +49 511 - 64 20 165 0  
E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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