

Pattensen

# Neuwertiges Traumhaus für die junge Familie in Pattensen zu verkaufen!

Objektnummer: 24285014



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

**KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 458 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24285014 - 30982 Pattensen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24285014 - 30982 Pattensen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24285014	Kaufpreis	580.000 EUR
Wohnfläche	ca. 147 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	neuwertig
Zimmer	4.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Baujahr	2017		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24285014 - 30982 Pattensen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	46.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.04.2034	Energie- Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24285014 - 30982 Pattensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285014 - 30982 Pattensen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285014 - 30982 Pattensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285014 - 30982 Pattensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285014 - 30982 Pattensen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285014 - 30982 Pattensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285014 - 30982 Pattensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285014 - 30982 Pattensen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285014 - 30982 Pattensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285014 - 30982 Pattensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285014 - 30982 Pattensen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285014 - 30982 Pattensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285014 - 30982 Pattensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285014 - 30982 Pattensen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285014 - 30982 Pattensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285014 - 30982 Pattensen

## Ein erster Eindruck

Mit dieser Immobilie bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein neuwertiges Einfamilienhaus mit moderner Architektur und geradliniger Ausstattung an. Bei der Auswahl der Materialien und Farben wurde der Fokus auf einen einheitlichen Stil gelegt, so dass sich das Haus mit harmonischer Eleganz und voller positiver Energie präsentiert! Küche und Badezimmer fügen sich mit ihrem modernen Interieur perfekt in das transparente Gesamtbild ein und sorgen jeden Tag für gute Laune! Das 2017 erbaute Haus besticht durch eine Raumhöhe von 2,60 m sowie durch großflächige Fenster, die die Zimmer mit Tageslicht fluten und die Räume zum Strahlen bringen - ein Haus, in dem Sie durchatmen können! Die Einbauküche mit der langen Theke ist ein echter Hingucker und punktet mit hochwertigen Geräten. Es könnte keinen besseren Ort geben, um mit Familie und Freunden zu ausgelassenen Kochevents zusammenzukommen und unvergessliche Momente zu erleben! Eine Spielzone für die Kleinen könnte neben den Einbauschränken noch platziert werden. Wenn Sie eher ein Freund von offenen Küchen sind, ließe sich darüber nachdenken, die Wand zum angrenzenden Wohnzimmer zu öffnen und somit eine Wohnküche zu erschaffen. Ein weiteres Highlight ist die geräumige Terrasse, die sich über die gesamte Hausbreite erstreckt und sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus über Doppelflügeltüren zugänglich ist. Der angrenzende Garten ist pflegeleicht mit einer Rasenfläche angelegt und umlaufend mit einem Zaun eingerahmt. In Teilbereichen können Sie Ihre Pflanzideen in den bereits vorbereiteten Beeten umsetzen. Ein Elektroanschluss für eine Markise ist bereits gelegt, falls sie sich zukünftig etwas mehr Beschattung wünschen. Während Sie Ihre Quality-Time auf der Terrasse genießen, wird der Rasen mit Hilfe der Bewässerungsanlage mit Wasser versorgt. Genießen Sie weiteren Komfort, den Ihnen das Haus bietet. So können Sie im Obergeschoss, das sich als Vollgeschoss präsentiert, drei Zimmer ganz nach Ihren Vorstellungen einrichten. Eines der Zimmer grenzt an einen praktischen Ankleideraum an, so dass keine störenden Schränke im Schlafzimmer platziert werden müssen. Ein Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss ist die perfekte Ergänzung zu dem großzügigen Familienbad im Obergeschoss. Dieses Bad lässt keine Wünsche offen - eine Badewanne und eine bodengleiche Dusche mit großflächiger Glasabtrennung, zwei Waschbecken sowie zwei Fenster, die für viel Licht sorgen, garantieren einen erfrischenden Start in den Tag! Das Haus überzeugt neben Komfort auch durch seine gute Energieeffizienz. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung in Kombination mit einer Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Eine Solarthermie-Anlage unterstützt die Warmwasserversorgung und trägt, ebenso wie die dreifach verglasten Fenster mit elektrischen Außenrollläden sowie die Außendämmung, zur Energieeffizienzklasse A des



Hauses bei. Die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und antibakteriellen Lüftungsrohren werden nicht nur bei Allergikern für Zustimmung sorgen. Die einbruchhemmende Verglasung der Fenster sowie die Klingelsprechanlage mit Kamera gewährleisten ein unbesorgtes Wohngefühl. Glasfaser und eine Satelitenanlage mit Anschlüssen in jedem Wohnraum (einschließlich der Küche) runden das technische Profil des Hauses ab. Stauraum finden Sie im Hausanschluss- und im Hauswirtschaftsraum. Darüber hinaus hält der Dachboden viel Fläche vor, um Dinge zu lagern, die man nicht jeden Tag benötigt. Die geräumige Garage bietet nicht nur ihrem PKW einen trockenen Platz, sondern ist auch Abstellraum für Fahrräder und Gartenutensilien. Das Haus wartet nur darauf, von Ihnen bezogen zu werden. Nutzen Sie die Gelegenheit, um sich diese einmalige Immobilie anzusehen und sich von den Vorzügen dieser jungen und modernen Immobilie zu überzeugen - ansehen und auf der Stelle verlieben!

Objektnummer: 24285014 - 30982 Pattensen

## Ausstattung und Details

EFH mit 2 Vollgeschossen - lichte Raumhöhe 2,60 m

- 4 Zimmer zzgl. Ankleidebereich
- Einbauküche mit Theke und Zugang zum Garten
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC mit Dusche
- HAR und geräumiger HWR

Ausstattung

- Außendämmung (160mm / WLG 032)
- Fußbodenheizung
- Gasheizung
- Solarthermie für Warmwasser
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und antibakteriellen Lüftungsrohren
- Fenster: dreifach verglaste Kunststoffenster (Einbruchhemmende Verglasung im EG)
- Fußböden: Fliesen, Mineral-Designboden, Laminat
- elektrische Rollläden
- Satellitenanlage
- Glasfaserkabel
- Klingel-Gegensprechanlage mit Kamera
- Terrasse über die gesamte Hausbreite, vom Wohnzimmer und von der Küche aus zu betreten
- Elektroanschluss für zukünftige Markise
- Tiefwasserbrunnen mit Pumpe
- Bewässerungsanlage
- Erdkabel im Vor- und Hauptgarten
- Leerrohre nach draußen (z. B. für Wallbox)
- Großraumgarage (28m<sup>2</sup>) mit elektrischem Tor

Objektnummer: 24285014 - 30982 Pattensen

## Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet in Pattensen, das sich durch verkehrsberuhigte Straßen auszeichnet - hier wachsen Ihre Kinder behütet auf und können mit den Nachbarskindern auf der Straße spielen. Die Kleinstadt Pattensen - in der wunderschönen historischen Landschaft des Calenberger Landes gelegen - bietet seinen Bewohnern eine umfangreiche Infrastruktur - alles was zu einem komfortablen Lebensstandard gehört. Einkaufsmöglichkeiten aller Art, vielfältige Gastronomie, ärztliche Versorgung, Apotheken und Banken. Für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung stehen Ihnen verschiedene Vereine, z. B. der Schützen-, Musik oder Motoballverein zur Verfügung (siehe auch Homepage der Stadt Pattensen). Sportlichen Aktivitäten können Sie im ortsansässigen Sportverein ebenso nachgehen wie im Hallen- / Freibad oder im Fitnessstudio. Individualsportler finden um Pattensen herum zahlreiche Wander- und Radwege durch das Natur-bzw. Landschaftsschutzgebiet entlang der Leine und der Koldinger Seenplatte oder im Süden durch die bewaldeten Erhebungen mit dem beliebten Ausflugsziel der Marienburg! Junge Familien unterstützt Pattensen mit einem soliden Bildungssystem, das sich von Kindergärten 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 Laatzen und den 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 bieten die Bundesstraßen B 3 und B 443 eine perfekte Flexibilität und eine schnelle Zuwegung an die Bundesautobahn A 7. Pattensen - ein in ländlicher Umgebung gelegenes Refugium mit bester Lebensqualität und hervorragender Anbindung!

Objektnummer: 24285014 - 30982 Pattensen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 46.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. 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 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.

Objektnummer: 24285014 - 30982 Pattensen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Hufplattichweg 17 Hannover Region Süd – 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)