

Sehnde / Rethmar – Sehnde

Repräsentatives, lichtverwöhntes Einfamilienhaus in ruhiger Lage am Mittellandkanal mit Traumblick!

????????? ??????????: 25285012



www.von-poll.com

???? ??????: 750.000 EUR • ??????????: ca. 225 m² • ?????????: 5 • ??????? ????: 1.161 m²

??????? ???????: 25285012 - 31319 Sehnde / Rethmar – Sehnde

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

??????? ?????????: 25285012 - 31319 Sehnde / Rethmar – Sehnde

?? ??? ??????

??????? ?????????	25285012
??????????	ca. 225 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????	5
?????????? ??	4
????????	
????????	2
???? ???????????	2005
????? ???????????	2 x ??????

???? ??????	750.000 EUR
?????	?????????? ??????????????
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	??????
????????????	
??????	???????, ?????, ?????????????? ????????

???????? ??????????: 25285012 - 31319 Sehnde / Rethmar – Sehnde

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	87.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	02.04.2035	?????????? ?????????????? ?????????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2005

??????? ???????: 25285012 - 31319 Sehnde / Rethmar – Sehnde

?? ????????



??????? ???????: 25285012 - 31319 Sehnde / Rethmar – Sehnde

?? ????????



???????? ?????????: 25285012 - 31319 Sehnde / Rethmar – Sehnde

?? ????????



??????? ???????: 25285012 - 31319 Sehnde / Rethmar – Sehnde

?? ????????



??????? ?????????: 25285012 - 31319 Sehnde / Rethmar – Sehnde

?? ????????



??????? ???????: 25285012 - 31319 Sehnde / Rethmar – Sehnde

?? ????????



???????? ??: 25285012 - 31319 Sehnde / Rethmar – Sehnde

?? ???????



??????? ???????: 25285012 - 31319 Sehnde / Rethmar – Sehnde

?? ????????



??????? ???????? : 25285012 - 31319 Sehnde / Rethmar – Sehnde

?? ????????



??????? ???????: 25285012 - 31319 Sehnde / Rethmar – Sehnde

?? ????????



???????? ?????????: 25285012 - 31319 Sehnde / Rethmar – Sehnde

?? ????????



???????? ??: 25285012 - 31319 Sehnde / Rethmar – Sehnde

?? ???????



???????? ?????????: 25285012 - 31319 Sehnde / Rethmar – Sehnde

?? ????????



???????? ?????????: 25285012 - 31319 Sehnde / Rethmar – Sehnde

?? ?????????



??????? ?????????: 25285012 - 31319 Sehnde / Rethmar – Sehnde

?? ????????



???????? ?????????: 25285012 - 31319 Sehnde / Rethmar – Sehnde

?? ?????????



??????? ???????: 25285012 - 31319 Sehnde / Rethmar – Sehnde

?? ???????



??????? ???????: 25285012 - 31319 Sehnde / Rethmar – Sehnde

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

Mit diesem Immobilienangebot stellt Ihnen Von Poll Immobilien ein repräsentatives und gleichermaßen hochwertiges Einfamilienhaus vor, das Sie begeistern wird. Das 2005 erbaute Haus befindet sich auf einem ca. 1.161 m² großen Grundstück in einer ruhigen Lage. Angrenzend an Wiesen und Weiden wohnen Sie unweit des Mittellandkanals in gepflegter Nachbarschaft. Schon beim Betreten des Hauses wird klar: Hier stehen die Zeichen auf Großzügigkeit und Helligkeit! Die Deckenhöhe von ca. 2,70 m tragen in Kombination mit vielen Fenster-bzw. Terrassen- und Schiebetürelementen, die im Erdgeschoss von jedem Zimmer den Zugang ins Freie ermöglichen und die Räume mit viel Licht fluten, genauso zu dem großzügigen Wohnambiente bei wie die Galerie und die verglasten Dreiecksgauben im Dachgeschoss! Der Wintergarten, der mit seiner Glaspypiramide ein besonderes architektonisches Detail bereithält, fügt sich perfekt in diese transparente Wohnatmosphäre ein. Die Ausstattung des Hauses mit hochwertigen Materialien, gepaart mit einer einheitlichen Farbgebung, wird gehobenen Ansprüchen gerecht und lässt keine Wünsche offen. Während großformatige, cremefarbene Natursteine und italienische Fliesen dem Erdgeschoss eine gewisse Eleganz verleihen, sorgen Wollteppiche im Dachgeschoss für eine gemütliche Atmosphäre. Im Winter trägt ein Kamin zu behaglichen Stunden im Wohnbereich bei, während Sie im Sommer Ihre freie Zeit auf einer der drei Terrassen, genießen können. Markisen sorgen hier für die gewünschte Beschattung. Sehr durchdacht ist in diesem Zusammenhang auch der direkte Zugang von der Küche auf die Terrasse - so ist der Tisch im Freien schnell gedeckt. Die Küche ist mit allen erdenklichen Extras ausgestattet und wird das Herz eines jeden Hobbykoches höher schlagen lassen. Die cremefarbenen Hochglanzfronten harmonisieren perfekt mit der Granitarbeitsplatte und die Kochinsel macht Kochen zum Event. Der direkte Zugang zum angrenzenden Hauswirtschaftsraum, der ausreichend Platz für praktische Einbauschränke bietet, sorgt für kurze Wege. Ein weiteres Highlight erwartet Sie im Dachgeschoss. Das großzügige Badezimmer mit einem verglasten Dreiecksgiebel bietet viel Platz für Komfort und Erholung. Eine freistehende Badewanne steht im Fokus Ihrer Aufmerksamkeit und verspricht entspannende Momente mit einem Weitblick über die Wiesen und Felder! Die bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung und zwei Waschtische komplettieren das Angebot. Sehr komfortabel ist der direkte Zugang vom Schlafzimmer in einen angrenzenden Ankleideraum. Zwei weitere Schlafzimmer befinden sich etwas separiert auf der anderen Seite der Galerie. Ein viertes Zimmer, das sich gut als Büro, Gästezimmer oder Schlafzimmer einrichten lässt, befindet sich im Erdgeschoss und bietet mit dem dort angesiedelten Duschbad die beste Perspektive, das Haus auch im Alter bewohnen zu können. Der Außenbereich umfasst eine Doppelgarage mit Sektionaltor, die einen integrierten Gartenraum beherbergt. Ein weiterer Hingucker ist

das Kupferdach der Garage. Drei Terrassen bieten verschiedene Möglichkeiten zum Verweilen, während die Pflege des Gartens durch eine Bewässerungsanlage und einen Rasenmäroboter erleichtert wird. Insgesamt besticht diese Immobilie durch ein großzügiges, lichtverwöhntes Raumangebot. Liebe zum Detail und jeglicher Komfort, den Sie sich wünschen können, hochwertige und geschmackvoll aufeinander abgestimmten Materialien, verbunden mit vielen praktischen, technischen und modernsten Ausstattungsmerkmalen werden Sie überzeugen. Der wohldurchdachte Grundriss ist ideal für eine Familie oder Paare, die Wert auf Qualität und eine stimmige Architektur legen und in einer bevorzugte Lage wohnen möchten - gönnen Sie sich diesen Hauch von Luxus!

???????? ?????????: 25285012 - 31319 Sehnde / Rethmar – Sehnde

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

Einfamilienhaus

Erdgeschoss:

- großzügiges Entrée mit Garderobennische
- Gästezimmer / Büro (ca. 15 m²), Zugang zum seitlichen Garten
- Gäste-WC mit Dusche
- repräsentativer Wohnbereich (ca. 40 m²), Schiebetürelement zur Terrasse
- Wintergarten mit verglaster Pyramidenkuppel (ca. 25 m²), Schiebetürelement zur 2.

Terrasse

- Weinlager
- Küche mit hochwertigen Einbauelementen, Granitarbeitsplatte und Küchenblock (ca. 15 m²), Zugang zur Terrasse sowie zur seitlichen Hausseite mit kurzem Weg zur Garage
- Hauswirtschaftsraum, eignet sich für Vorratsschränke

Dachgeschoss:

- Galerie im Friesengiebel (ca. 22 m²)
- 3 Schlafzimmer (ca. 13 m², 15 m², 17 m²), eins davon mit Zugang zu einem

Ankleideraum

- Badezimmer mit freistehender Badewanne, bodengleicher Dusche mit Glasabtrennung und Doppelwaschtisch (ca. 14 m²)
- Abstellraum bzw. Bügelzimmer

Außenbereich:

- Doppelgarage mit Sektionaltor und Kupferdach sowie integriertem Gartenraum
- 3 Terrassen
- Bewässerungsanlage
- Rasenmäroboter

Ausstattung:

- Deckenhöhe von 2,70 m
- Fußböden: großformatiger, cremefarbener Naturstein, italienische Fliesen, Wollteppiche
- Heizung: Gas-Brennwerttechnik / Fußbodenheizung (im EG und im Badezimmer im DG)
- Kamin
- Fenster: doppelt verglaste Holzfenster, überwiegend bodentief als Terrassentür- oder Schiebetürelemente ausgeprägt
- elektrische Markisen
- elektrische Sonnenschutzjalousien vor Küche und Wohnzimmer
- Alarmanlage

??????? ???????: 25285012 - 31319 Sehnde / Rethmar – Sehnde

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

Das Objekt liegt in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Rethmar, einem Ortsteil von Sehnde. Die Lage am Ende einer Sackgasse in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße, garantiert Ihnen Ruhe nach einem hektischen Arbeitstag und bedeutet gleichermaßen Sicherheit für Ihrer Kinder. Zwischen Guthshof und Golfplatz, wohnen Sie idyllisch und in bester Nachbarschaft. Es trennt Sie lediglich ein Grünstreifen vom Mittellandkanal - lassen Sie Sie den Blick über die angrenzenden Wiesen schweifen oder lassen Sie die Seele baumeln, während Sie beobachten, wie die Sonne am Horizont untergeht - da kommt auch im Alltag Urlaubsstimmung auf. Genießen Sie Ihre Freizeit bei langen Radtouren oder Spaziergängen entlang des oder bei einer Bootstour auf dem Mittellandkanal. Der Golfplatz Golf 51 ist fußläufig erreichbar und verspricht eine einzigartige spielerische Herausforderung. Darüber hinaus bietet der ortsansässige Sportverein eine große Auswahl an sportlichen Aktivitäten. Im Ort sind zwei Kindertagesstätten sowie eine Grundschule ansässig. Eine kooperierende Gesamtschule sowie eine umfangreiche Infrastruktur befindet sich in der ca. 3 km entfernt liegenden Stadt Sehnde. Sehnde liegt verkehrsgünstig ca. 25 km östlich von Hannover und 24 km nördlich von Hildesheim entfernt. Bis Braunschweig benötigen Sie ca. 40 Minuten Fahrtzeit! Der S-Bahn-Anschluss gewährleistet genauso wie die Busverbindungen eine optimale Anbindung an die Landeshauptstadt. Die wichtigen Bundesautobahnen BAB 7 und BAB 2 sind in ca. 10 Autominuten zu erreichen. Genießen Sie die Vorteile des Lebens in der Kleinstadt mit ausgeprägter Infrastruktur! Hier erleben Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau!

??????? ?????????: 25285012 - 31319 Sehnde / Rethmar – Sehnde

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 87.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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. 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.

???????? ??????????: 25285012 - 31319 Sehnde / Rethmar – Sehnde

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

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

Susanne Krausz-Grimsehl

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com