Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Denkmalgeschütztes Gebäudeensemble mit vielen Nutzungsoptionen auf weitläufigem Grundstück!

Objektnummer: 26285021



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 334 m^2 • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 2112 m^2

Objektnummer: 26285021 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

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

Objektnummer: 26285021 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Auf einen Blick

Objektnummer	26285021
Wohnfläche	ca. 334 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	12
Schlafzimmer	7
Badezimmer	5
Baujahr	1648
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	450.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26285021 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26285021 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285021 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285021 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Die Immobilie

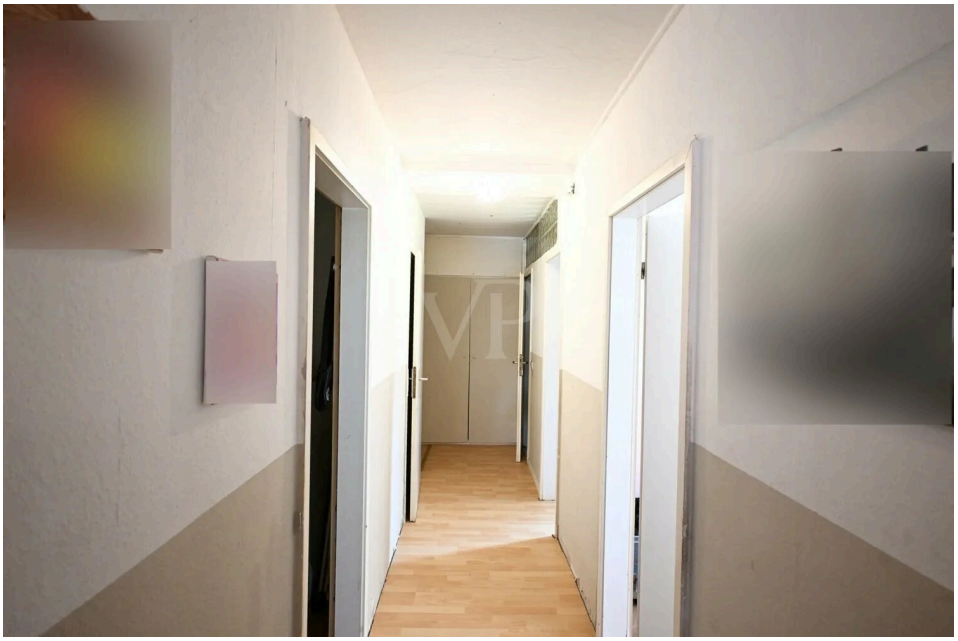




Objektnummer: 26285021 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285021 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285021 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285021 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285021 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285021 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285021 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285021 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

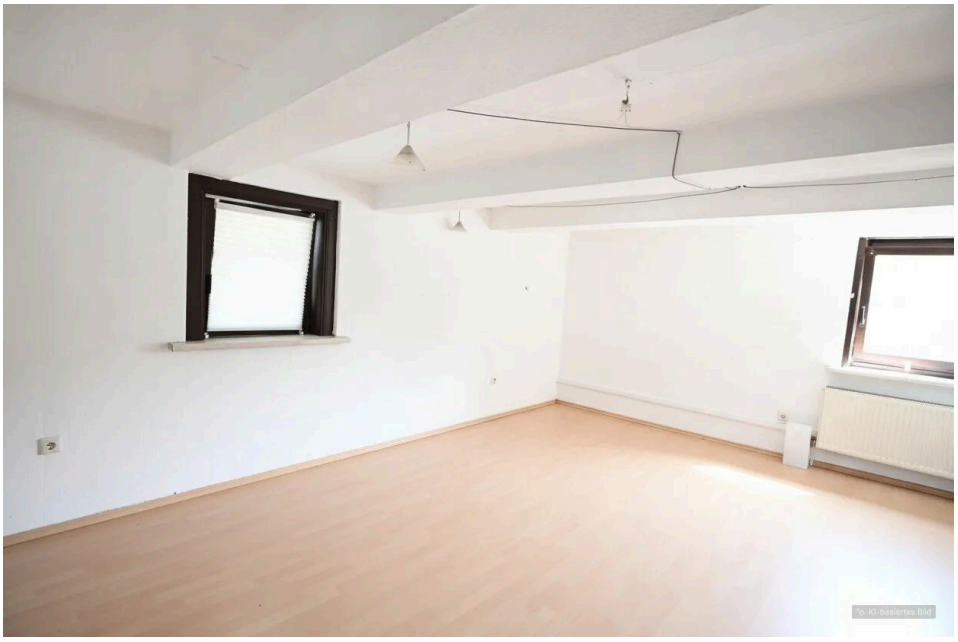
Die Immobilie





Objektnummer: 26285021 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Die Immobilie

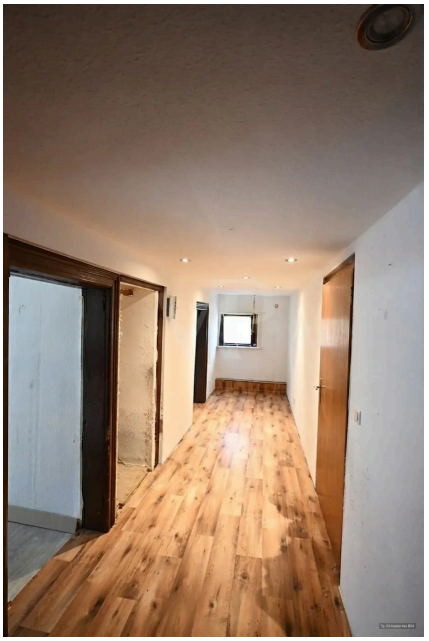




Objektnummer: 26285021 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285021 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285021 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285021 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285021 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285021 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Die Immobilie



Objektnummer: 26285021 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein Projekt, bestehend aus einem Wohnhaus mit Anbau, in dem sich insgesamt 4 Wohneinheiten befinden, sowie einem weiteren Gebäudekomplex mit einem Ladenlokal und einer weiteren Wohneinheit in Vorbereitung, an. Desweiteren befinden sich auf dem ca. 2.112 m² großen Grundsück weitere Nebengebäude, die sich als Lagerräume anbieten, sowie zwei Garagen.
In dem im Jahre 1648 erbauten Haupthaus steht Ihnen im Erdgeschoss eine Wohnung mit einem geräumigen Wohnzimmer, einer Küche, einem Schlaf- und einem Badezimmer zur Verfügung (WE 3). Die Räumlichkeiten sind in der o. g. Reihenfolge jeweils als Durchgangszimmer konzipiert.
Im Dachgeschoss, das sie vom Treppenhaus des Haupthauses erreichen, erwarten Sie zwei Wohneinheiten, die beide seit August 2026 vermietet sind.
Die linke Wohneinheit (WE 5) besteht aus einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche, einem Badezimmer sowie zwei Abstellräumen.
Die zweite Wohneinheit im Dachgeschoss (WE 4) erstreckt sich über den im Jahr 1859 errichteten Anbau, der an das Haupthaus angrenzt.
Diese Wohnung besticht durch ein geräumiges Studio mit Vorrichtungen für eine Küchenzeile. Von dem Studio gelangen Sie in zwei weitere Räume, von denen einer als Durchgangsraum fungiert. Vom hinteren Zimmer gelangen Sie wiederum in einen angrenzenden Raum, der gleichermaßen von der vorgelagerten Diele aus zu betreten ist.
Ein Badezimmer (Achtung: hier liegt die Deckenhöhe unter 2,00 m) und ein Abstellraum sind den beiden Wohneinheiten vorgelagert und befinden sich im gemeinschaftlichen Dielenbereich.
Die Wohneinheit im Erdgeschoss des Anbaus (WE 2) ist ebenfalls vermietet. Neben einer Küche und einer Essdiele können hier 3 Zimmer nach individuellen Bedürfnissen eingerichtet werden. Abgerundet wird das Profil durch ein Wannenbad und einem separatem WC sowie durch 3 Abstellräume.
Der große Vorteil liebt darin begründet, dass Sie das Haupthaus und den Anbau auf Grund der beiden separaten Zugänge getrennt voneinander nutzen können. Eine derzeit verschlossene Verbindung zwischen den beiden Häusern könnte allerdings auch wieder geöffnet und somit ein großzügiger Wohnraum für eine große Familie oder für das Konzept Mehrgenerationenhaus geschaffen werden.
In einem weiteren, im Jahr 1783 erbauten Gebäudeteil befindet sich ein Ladenlokal, das derzeit an einen Blumenhändler vermietet ist.
Darüber hinaus besteht die Möglichkeiten, im hinteren Teil des Gebäudes eine weitere Wohnung zu errichten. Umbaumaßnahmen, die ein Wohnzimmer, eine Küche und ein Bad im Erdgeschoss vorsehen, sind bereits begonnen worden. Als Abstellfläche steht einen Kellerraum sowie ein Abstellraum im Dachgeschoss zur Verfügung.
In der Verlängerung dieses Gebäudeteils befinden sich weitere Lagerräume.

Die Außenanlage präsentiert sich als ein in sich geschlossener Innenhof zwischen den Gebäudeteilen, der neben den zwei Garagen viel Platz für den Fuhrpark bietet.
Ihre Freizeit können Sie in dem traumhaften Garten verbringen, der sich im hinteren Bereich des Haupthauses und des Anbaus erstreckt.
Insgesamt besticht das denkmalgeschützte Fachwerkensemble durch seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeit und einen weitläufigen, idyllischen Garten.
Egal, ob Sie ein neues Zuhause für die große Familie oder für mehrere Generationen suchen, Ihr Budget durch Mieteinnahmen aufbessern möchten, selbst Handwerker oder selbstständig tätig sind und dafür die entsprechenden Lagerflächen bzw. Räumlichkeiten benötigen - mit diesem Immobilienangebot können viele Optionen verwirklicht werden.
Wenn Sie darüber hinaus historische Gebäude wertschätzen und "Altes" erhalten und mit handwerklichem Geschick historischen Charme mit modernem Wohnen kombinieren möchten, dann sind Sie der richtige Interessent für dieses Projekt!
Überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin von Ihren Möglichkeiten!

Objektnummer: 26285021 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Ausstattung und Details

Wohnung 1 - Erdgeschoss, links - zur Renovierung vorbereitet
- Wohnfläche ca. 35,9 m² zzgl. Zubehörfläche ca. 21,76 m² (Keller & Abstellraum)
- Wohnzimmer
- Küche
- 1 Bad
- 1 Abstellraum im Dachgeschoss
- 1 Kellerraum

Wohnung 2 - Erdgeschoss im Anbau, rechts (vermietet)
- Wohnfläche ca. 90,5 m²
- Wohnzimmer
- Küche
- Essdiele
- 1 Badezimmer (WC in einem separaten Raum)
- 2 Schlafzimmer
- 3 Abstellräume

Wohnung 3 - Erdgeschoss im Haupthaus
- Wohnfläche ca. 60,62 m²
- Wohnzimmer
- Küche
- 1 Bad
- 1 Schlafzimmer

Wohnung 4 - Dachgeschoss im Anbau rechts, über das Haupthaus zu betreten (vermietet)
- Wohnfläche ca. 71,38 m²
- Studio mit Anschlüssen für Küchenzeile
- 1 Bad mit geringer Deckenhöhe - vom vorgelagerten Gemeinschaftsflur aus zu betreten
- 3 Zimmer, davon 1 Zimmer von den beiden anderen Zimmern aus zu betreten
- 1 Abstellraum, vom vorgelagerten Gemeinschaftsflur aus zu betreten

Wohnung 5 - Dachgeschoss im Haupthaus links (vermietet)
- Wohnfläche ca. 75,34 m²
- Wohnzimmer
- Küche
- 1 Bad
- 1 Schlafzimmer
- 1 Abstellraum

Zubehörfläche:
- Treppenhaus ca. 13,49 m²
- Diele DG ca. 11,9 m²
- Abstellraum DG ca. 12,97 m²

Gewerbeeinheit
- ca. 64 m³
- Ladenlokal
- Lager
- Küche
Weitere Lagerräume
2 Garagen
Ausstattung: Renovierungs- / Sanierungsbedürftig,

Objektnummer: 26285021 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in Jeinsen, einem Ortsteil von Pattensen. Idyllisch in der wunderschönen historischen Landschaft des Calenberger Landes, ca. 18 km südlich von Hannover und ca. 16 km nordwestlich von Hildesheim gelegen. Für Ihre Kinder gibt es im Ort eine Kita. Ein Schulbustransfer bringt Ihre Kinder sicher zu der neu gebauten Grundschule im benachbarten Schulenburg. Für das leibliche Wohl sorgen ein Bäcker und ein Landgasthaus mit einem schönen Biergarten. Für sportlich Aktive bietet sich der örtliche Sportverein mit den Sparten Fußball und Tischtennis an. Individualsportler finden um Jeinsen herum zahlreiche Wander- und Radwege durch das Natur-bzw. Landschaftsschutzgebiet entlang der Leine oder durch die bewaldeten Erhebungen mit dem beliebten Ausflugsziel der Marienburg! Das Erholungsgebiet "Giftener See" ist ebenfalls schnell erreicht.
Die Anbindung nach Pattensen und von dort weiter nach Laatzen und Hannover, sowie nach Sarstedt und Springe ist durch öffentliche Verkehrsmittel (Buslinienverkehr) gewährleistet.
Eine umfangreiche Infrastruktur - alles was zu einem komfortablen Lebensstandard gehört - bietet Ihnen die ca. 5 km entfernt liegende Kleinstadt Pattensen: Einkaufsmöglichkeiten aller Art, vielfältige Gastronomie, ärztliche Versorgung. Für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung steht Ihnen der ortsansässige Sportverein ebenso zur Verfügung wie das Hallen- / Freibad.
Junge Familien unterstützt Pattensen mit einem soliden Bildungssystem, das sich vom Kindergarten 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 Sarstedt und 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 ist die Bundesstraße 3, die in Nord-Süd-Richtung durch Pattensen führt, sowie die Bundesstraße 443, die im Osten der Region Hannover eine wichtige Zuwegung an die dort verlaufenden Bundesfernstraßen ist, von großer Bedeutung.
Pattensen / Jeinsen - ein in ländlicher Umgebung gelegenes Refugium mit bester Lebensqualität und hervorragender Anbindung!

Objektnummer: 26285021 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Sonstige Angaben

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: 26285021 - 30982 Pattensen / Jeinsen – Pattensen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Susanne Krausz-Grimsehl

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com