Pattensen

Ansehen, Verlieben, Einziehen: Stilvoll energetisch kernsaniertes Stadthaus in Pattensen

Objektnummer: 26285025



KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 447 m^2

Objektnummer: 26285025 - 30982 Pattensen

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

Objektnummer: 26285025 - 30982 Pattensen

Auf einen Blick

Objektnummer	26285025
Wohnfläche	ca. 240 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1900

Kaufpreis	599.000 EUR
Haustyp	Stadthaus
Provision	Käuferprovision 3,27 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26285025 - 30982 Pattensen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.06.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	76.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26285025 - 30982 Pattensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285025 - 30982 Pattensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285025 - 30982 Pattensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285025 - 30982 Pattensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285025 - 30982 Pattensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285025 - 30982 Pattensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285025 - 30982 Pattensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285025 - 30982 Pattensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285025 - 30982 Pattensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285025 - 30982 Pattensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285025 - 30982 Pattensen

Ein erster Eindruck

Mit dieser Immobilie bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein außergewöhnliches Stadthaus an, das historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort und einer stilvollen, geradlinigen Architektur verbindet. Das im Jahr 1900 errichtete Haus wurde zwischen 2017 und 2022 umfassend energetisch kernsaniert und präsentiert sich heute in einem äußerst modernen Zustand.
Inmitten der historischen Altstadt von Pattensen gelegen, verbindet diese Immobilie die Vorzüge einer zentralen Lage mit einer überraschenden Ruhe und privaten Atmosphäre. Auf dem ca. 447 m² großen Grundstück erwartet Sie ein idyllischer Rückzugsort, der durch den uneinsehbaren Garten den Charakter einer grünen Oase vermittelt. Hier genießen Sie trotz der Nähe zum Zentrum ein hohes Maß an Privatsphäre und können entspannte Stunden im eigenen Gartenparadies verbringen.
Bei der Auswahl der Materialien und Farben wurde besonderer Wert auf ein harmonisches Gesamtkonzept gelegt. So präsentiert sich das Haus mit einer stilvollen Eleganz und einer ganz besonderen Wohlfühlatmosphäre.
Zahlreiche Fenster- und Terrassentürelemente lassen viel Tageslicht herein und verleihen dem gesamten Haus eine freundliche, offene und großzügige Ausstrahlung. Der repräsentative Wohn- und Essbereich bildet dabei das stilvolle Herzstück der Immobilie und bietet den perfekten Rahmen für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Die offen gestaltete Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und unterstreicht den besonderen Charakter dieses Zuhauses.
Die großzügige Terrasse, die sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist, erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft den idealen Rahmen für entspannte Sonnenstunden, ein Frühstück im Grünen oder laue Sommerabende.
Das stilvoll ausgestattete Badezimmer mit Badewanne und Dusche rundet das Angebot dieser Wohnebene ab. Gemeinsam mit dem Schlafzimmer schafft es beste Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen bis ins hohe Alter. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine weitere, vom Badezimmer aus zugängliche Terrasse, die sich als praktischer Außenbereich vielseitig nutzen lässt.

Im Obergeschoss erwarten Sie vielseitig nutzbare Räume, die sich flexibel an Ihre individuellen Wünsche und Bedürfnisse anpassen lassen. Ob als private Rückzugsebene, für Kinder und Gäste oder als stilvoller Arbeitsbereich – Ihrer persönlichen Gestaltung sind kaum Grenzen gesetzt. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche ergänzt das großzügige Bad im Erdgeschoss und rundet das durchdachte Wohnkonzept ab. Die sonnige Dachterrasse bildet ein besonderes Highlight dieser Etage und eröffnet Ihnen einen exklusiven Rückzugsort unter freiem Himmel.

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert das vielseitige Raumangebot um weitere attraktive Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten. Das hier geschaffene Schlafzimmer sowie das Studio bieten zusätzlichen Raum für individuelle Wohnideen.

Ob als großzügiges Familienanwesen, Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – die flexible Grundrissgestaltung dieser Immobilie eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Die einzelnen Ebenen bieten dabei jeweils eigene Rückzugsbereiche und schaffen ein komfortables Wohnumfeld für unterschiedlichste Lebenssituationen.

Abgerundet wird das Angebot durch ein geräumiges Nebengebäude, das sich über zwei Etagen erstreckt. Es bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich hervorragend als Abstellraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Werkzeuge.

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 modernen Immobilie zu überzeugen - ansehen und auf der Stelle verlieben!

Objektnummer: 26285025 - 30982 Pattensen

Ausstattung und Details

Stadthaus
Erdgeschoss:
- Windfang
- Flur
- offen gestaltete Küche
- repräsentativer Wohn-/ Essbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Arbeitszimmer

Obergeschoss:
- Flur
- Kinderzimmer
- Ankleidezimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Küche
- Wohnzimmer

Dachgeschoss:
- Schlafzimmer
- Studio

Ausstattung:
- Fußböden: Fliesen, Parkett, Vinyl, Laminat
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Fenster: dreifach verglaste Kunststofffenster
- elektrische Außenrollläden
- Internet / Fernsehen: Glasfaser

Außenbereich:
- Nebengebäude
- Außenkamin
- 3 Terrassen
- Dachterrasse

Objektnummer: 26285025 - 30982 Pattensen

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in der historischen Altstadt von Pattensen.
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 Fitnesstudio.
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: 26285025 - 30982 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: 26285025 - 30982 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