Seelze

Großzügiges Einfamilienhaus mit hohem Standard in ruhiger Lage Seelze/Letter

Objektnummer: 26399099



KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 197.7 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1141 m²

Objektnummer: 26399099 - 30926 Seelze

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

Objektnummer: 26399099 - 30926 Seelze

Auf einen Blick

Objektnummer	26399099
Wohnfläche	ca. 197.7 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2009

Kaufpreis	799.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26399099 - 30926 Seelze

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	66.21 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.09.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26399099 - 30926 Seelze

Die Immobilie





Objektnummer: 26399099 - 30926 Seelze

Die Immobilie

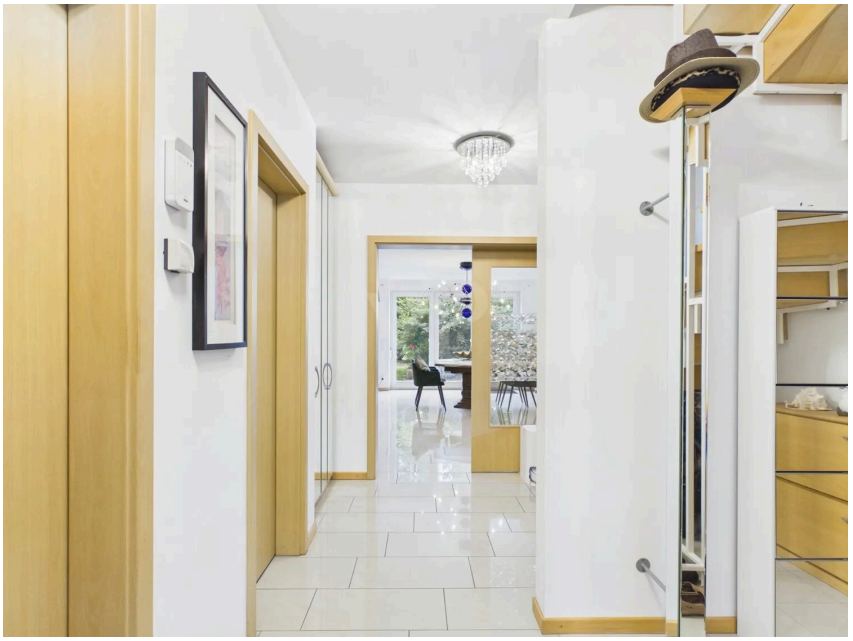




Objektnummer: 26399099 - 30926 Seelze

Die Immobilie





Objektnummer: 26399099 - 30926 Seelze

Die Immobilie





Objektnummer: 26399099 - 30926 Seelze

Die Immobilie

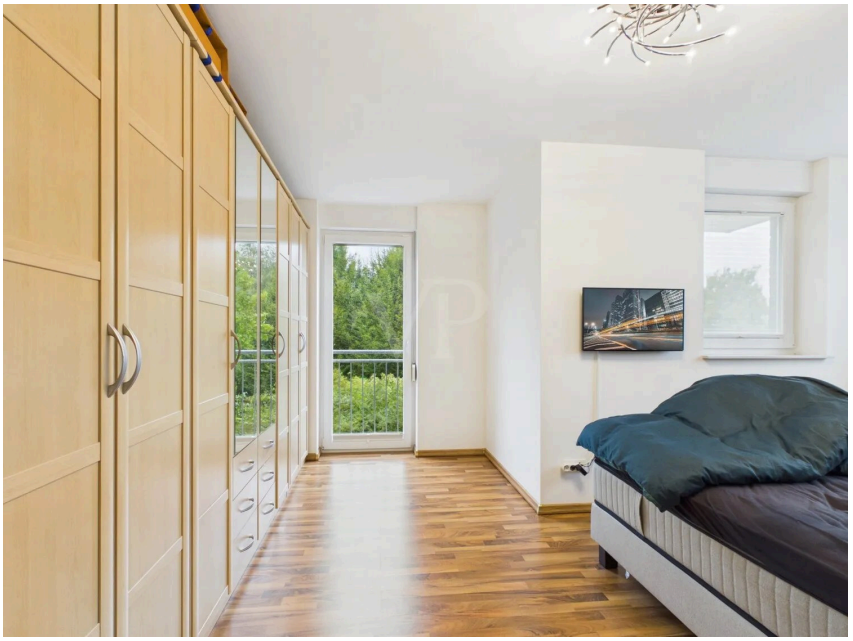




Objektnummer: 26399099 - 30926 Seelze

Die Immobilie





Objektnummer: 26399099 - 30926 Seelze

Die Immobilie





Objektnummer: 26399099 - 30926 Seelze

Die Immobilie





Objektnummer: 26399099 - 30926 Seelze

Die Immobilie

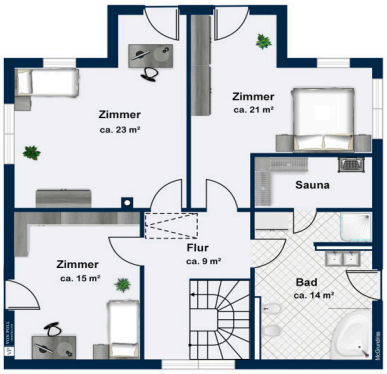




Objektnummer: 26399099 - 30926 Seelze

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26399099 - 30926 Seelze

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein 2009 in massiver Bauweise auf einem ca. 1.141 m² großen Grundstück fertiggestelltes Einfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen und Westausrichtung des Wohnzimmers. Die Wohnfläche von ca. 197,7 m² verteilt sich auf 5 Zimmer in den beiden Geschossen und die Terrasse. Die solide und gehobene Bauweise des verklinkerten Gebäudes zeigt sich unter anderem durch die wertigen Feinsteinböden, Fußbodenheizung im ganzen Haus, besonderen Einbruchschutz, großzügige Zimmerzuschnitte sowie einen effizienten Kaminofen.
Eine Gas-Brennwert-Heizung in Verbindung mit Fußbodenheizung in beiden Geschossen, Solarthermie sowie eine PV-Anlage mit 8,1 kW/p und Notstromfähigkeit unterstreichen den Technologiestand der Immobilie. Eine umfängliche Speichertechnik (kann gegen Abstand übernommen werden) sowie 2 KFZ-Ladestationen runden das Angebot ab.
Im Erdgeschoss gruppieren sich Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC mit Dusche, der große Wohn-/Essbereich mit angrenzendem Kaminzimmer und Küche um den Dielenbereich mit Treppe zum Obergeschoss.
Im Obergeschoss befinden sich zwei große Schlafräume und ein Gästezimmer sowie das großzügige Badezimmer mit angrenzender Sauna. Der über eine Einschubtreppe erreichbare Dachboden bietet vielfältige Abstellmöglichkeiten.
Auf dem Grundstück befindet sich ein Garagengebäude mit integrierten Abstellraum mit einer Gesamtgröße von 27 m². Eine Zisterne mit 3.600 l Regenwasservorrat dient zur Speisung der Gartenbewässerung, ein mobiler Trinkwasserfilter ist ebenfalls vorhanden.
Das sehr große, nicht einsehbare und schön angelegte Grundstück (u.a. mit Beleuchtungssystem, 16 LED`s) unterstreicht weiter den Charakter dieses wertigen und großzügigen Anwesens für die anspruchsvolle Familie, lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26399099 - 30926 Seelze

Ausstattung und Details

- Repräsentative Bauweise des Gebäudes mit Villencharakter
- Hochwertige Massivbauweise mit Energiestatus "B"
- Gas-Zentralheizung
- PV-Anlage plus Solarthermie zur Warmwasserbereitung
- Fußbodenheizung in beiden Etagen
- Großzügiger Raumzuschnitt
- 67 m² Terrasse in Westausrichtung mit teilweiser Beschattung, zusätzlichem Sicht- und Windschutz
- 1.141 m² großes Grundstück, in weiten Teilen nicht einsehbar
- 3.600 l Regenwasserzisterne und Gartenbewässerung
- Garten-Illumination über 16 LED`s
- Hochwertige Haus- und Sicherheitstechnik
- Garagengebäude mit Wallbox und Geräteraum, zweite Wallbox auf dem Hof

Objektnummer: 26399099 - 30926 Seelze

Alles zum Standort

Seelze beheimatet aktuell ca. 36.000 Einwohner in -11- Ortsteilen, davon ca. 12.000 in der Kernstadt. Hier findet sich eine vollumfängliche Infrastruktur, zudem hat man mit der S-Bahn (ca. 10 Minuten) sowie über die Bundesstraßen 6 und 441 eine perfekte Anbindung an die im Süd-Westen an das Stadtgebiet Seelze angrenzende Landeshauptstadt Hannover.

Die bekannten Naherholungsgebiete "Steinhuder Meer" und der Höhenzug "Deister" mit ihren umfangreichen Freizeitangeboten sind jeweils ca. 15 km entfernt, somit verbindet Seelze-Letter insbesondere für Pendler hervorragend die Nähe zu Hannover mit einem hohen Freizeitwert.

Das Haus befindet sich in ruhiger Lage des an das Stadtgebiet Hannovers grenzenden, mit ca. 11.500 Einwohnern größten Stadtteils Letter mit einer perfekten Anbindung an die großen Industriestandorte im Norden Hannovers (Volkswagen Nutzfahrzeuge, Continental und Andere), jeweils ca. 7 km entfernt. Der Flughafen Hannover-Langenhagen ist ca. 15 km entfernt. Ebenso gut ist die Anbindung an den ca. 7 km entfernten, neuen Maschinenbaucampus der Universität Hannover in Garbsen.

Objektnummer: 26399099 - 30926 Seelze

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: 26399099 - 30926 Seelze

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Bade & Claudia Bade

Lange Straße 38, 31515 Wunstorf
Tel.: +49 5031 - 96 03 495
E-Mail: hannover.west@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com