



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# TOP modernisiertes Zweifamilienhaus in Schulenburg. Kaufen und sofort einziehen!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHV_453	<b>Stand vom:</b>	16.12.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Ort:</b>	30982 Pattensen / Schulenburg	<b>Wohnfläche:</b>	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	1.116,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	6,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	4,0	<b>Zustand:</b>	Modernisiert

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	575.000,00 €	<b>Provision:</b>	7,14% inkl. MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	-------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2032-08-31
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2018
<b>Wertklasse:</b>	B	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	65.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Hannover GmbH	<b>Name:</b>	Christopher Grein
<b>Straße:</b>	Annenstraße 1	<b>Ort:</b>	30171 Hannover
<b>Telefon:</b>	01726743140	<b>E-Mail:</b>	christopher.grein@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer idyllischen Sackgasse, in begehrter Wohnlage von Pattensen/Schulenburg, in der charmanten Region Hannover. Dieses einladende Zweifamilienhaus, welches nach WEG aufgeteilt ist, bietet Ihnen nicht nur die Möglichkeit einer klassischen Nutzung als Zweifamilienhaus, sondern auch die Flexibilität eines geräumigen Einfamilienhauses.

Erleben Sie das Gefühl von Ruhe und Geborgenheit in dieser freundlichen Nachbarschaft, umgeben von Einfamilienhäusern und eingebettet in eine grüne Umgebung. Eine Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung gewährleistet eine gute Anbindung, während die, sich im Bau befindliche, neue Grundschule in unmittelbarer Nähe kurze Wege garantiert.

Das 1995 fertiggestellte Haus präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand, kontinuierlich modernisiert und instandgehalten, um höchsten Wohnkomfort zu bieten. Auf einem großzügigen Grundstück von 1.116m<sup>2</sup> erstreckt sich eine Wohnfläche von 225m<sup>2</sup> über insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer für erholsame Nächte.

Drei Tageslichtbäder sowie ein Gäste-WC sorgen für praktischen Komfort, während der wohnlich ausgebaute Keller (ca. 80m<sup>2</sup>) und der geräumige Spitzboden zusätzlichen Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Die Ausstattung umfasst eine moderne Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2018 sowie Kamine auf allen drei Ebenen, die für eine behagliche Atmosphäre in den kalten Monaten sorgen. Diverse Stellplätze und eine großzügige 80m<sup>2</sup> große Garage bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und bieten zusätzlichen Stauraum.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo Komfort, Funktionalität und eine erstklassige Lage zu einem einzigartigen Wohngefühl verschmelzen.

## Lage:

---

Weite Felder und Schatten spendende Alleen. Dazwischen immer wieder herrschaftliche Domänen, geschichtsträchtige Burgen und malerische Fachwerkhäuser in dörflicher Kulisse. Die Stadt Pattensen, 15 Kilometer südlich von Hannover im Herzen des Calenberger Landes gelegen, hat ihren historisch gewachsenen ländlichen Charme bewahrt.

Eingebettet in die geschützte Natur der Leinemarsch, gibt es in und um Pattensen mit seinen Stadtteilen Pattensen Mitte, Schulenburg, Jeinsen, Hüpede, Koldingen, Vardegötzen, Reden und Oerie lebendige Geschichte und zahlreiche Geschichten an kulturhistorischen Orten zu entdecken.

In Pattensen leben rund 15.500 Einwohner, in Schulenburg sind es ca. 2.400. Die Beschaulichkeit der ländlichen Ruhe mit all ihren Vorzügen in direkter Nachbarschaft zum großstädtischen Angebot Hannovers machen Pattensen lebenswert. Hier lebt man naturnah im Grünen, vor den Toren der Landeshauptstadt. Moderne Strukturen, Menschen mit Visionen, unkonventionelle Partnerschaften zwischen öffentlicher Hand und Privatinvestoren schaffen den nötigen Freiraum für eine zukunftsfähige Entwicklung. Eine gesunde Infrastruktur, die Nähe zur Messe und zum Wirtschaftsraum Hannover, vielfältige Arbeits- und Einkaufsmöglichkeiten, bilden die attraktive Basis. Eine florierende Wirtschaft und zahlreiche Neubaugebiete sorgen für den steten Zuwachs der in jeder Hinsicht prosperierenden Stadt. Eine moderne Ganztagschule mit gymnasialem Zweig, ein attraktives Sport- und Kulturbad, das Hand in Hand von der Stadt und einem privaten Förderverein getragen wird, Erlebnis- und Spielräume in vielfältiger Hinsicht schaffen Lebensqualität. Der Stadt und den Bürgern ist es gelungen, den ländlichen Charakter zu bewahren und diesen Standortvorteil als Brückenschlag in die Zukunft zu nutzen. Gleich neben Fachwerk- und Backstein-Vergangenheit bezeugt moderne Architektur die Harmonie zwischen Vergangenheit und Gegenwart.

## Ausstattung:

---

- Ca. 80m<sup>2</sup> wohnlich ausgebauter Keller
- Einbauküchen
- Kaminöfen in allen 3 Ebenen
- 3 Tageslichtbäder
- 1 Gäste-WC
- Neue Haustür mit Einbruchschutz und erhöhter Wärmedämmung
- Elektrik komplett erneuert
- Bäder komplett neu
- Neue Zimmertüren
- Fußböden neu (Fliesen und Laminat)
- Netzwerk- und Fernsehanschlüsse in fast alle Räume gelegt
- DG:
- Teilweise neue Fenster
- Dämmung Balkon
- Neue Douglasie-Verkleidung des Balkon
- Kellertreppe neu gefliest
- Dämmung Spitzboden
- Spitzboden mit Laminat ausgelegt
- Teilüberdachte Terrasse und überdachter Balkon in Westausrichtung
- Windfedern mit Schiefer verkleidet
- Gasbrennwerttherme aus 2018
- 80m<sup>2</sup> Doppelgarage und Carport aus 2010
- Dach gedämmt
- Starkstromanschluss
- Netzwerk- und Fernsehanschluss
- Brunnen
- Heizung
- Glasfaseranschluss

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Grein unter der Mobilfunknummer 0172-6743140 gerne zur Verfügung. Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse zu hinterlassen. Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-hannover.com](http://www.kensington-hannover.com) . Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

# Bilder

Wohnzimmer\_EG\_I



Wohnzimmer\_EG\_II



Essen\_Küche\_EG



Küche\_EG\_I



Küche\_EG\_II



Schlafzimmer\_EG\_I



Schlafzimmer\_EG\_II



Bad\_EG\_I



Bad\_EG\_II



Flur\_EG\_I



Flur\_EG\_II



Terrasse



GästeWC



Hausflur\_I



Hausflur\_II



Wohnzimmer\_OG\_I



Wohnzimmer\_OG\_II



Wohnzimmer\_OG\_III



Küche\_OG\_I



Küche\_OG\_II



Schlafzimmer\_OG



Bad\_OG\_I



Bad\_OG\_II



Flur\_OG



Balkon



Spitzboden



Zimmer\_UG\_I



Zimmer\_UG\_II



Bad\_UG\_I



Bad\_UG\_II



Flur\_UG\_I



Flur\_UG\_II



Waschküche



Garten



Garage



Front\_II



Seitenansicht



Draufsicht\_I



Draufsicht\_II



Umgebung



Grundriss\_KG



Grundriss\_EG



Grundriss\_OG

