

Idyllische Feldrandlage an der Leineaue - Koldingen



30982 Pattensen

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 143,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR

Scout-ID: 147586998



Ihr Ansprechpartner:

RFIVE-Immobilien GbR

Herr Phillip Engel

E-Mail: info@rfive-immobilien.de

Mobil: +49 178 5195686

Web: <http://www.rfive-immobilien.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	1.328,00 m ²
Nutzfläche ca.:	105,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	3
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1965
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2008
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Öl-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergiebedarf:	310,40 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	1965
Bezugsfrei ab:	sofort
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Provision für Käufer: 2,38%

Die Maklerprovision beträgt 2,38% inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer und berechnet sich auf den beurkundeten Kaufpreis der Immobilie. Die Maklerprovision ist vom Käufer zu tragen und fällig mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages zur o. g. Immobilie. Mit dem Verkäufer ist eine Provisionsregelung in gleicher Höhe abgeschlossen. Aufrechnungen und/oder Zurückbehaltungsrechte sind ausgeschlossen.

Idyllische Feldrandlage an der Leineau - Koldingen



30982 Pattensen

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 143,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Angebotspreis VB 299.000 Euro

Das angebotene Haus besticht durch seine einzigartige Feldrandlage in einer ruhigen Sackgasse mit Blick über das Landschaftsschutzgebiet der Leineauen.

Das große am Hang liegende Grundstück bietet ebenfalls viele Entfaltungsmöglichkeiten und ist über die beiden Stellplätze oder aus dem Wohnzimmer über die Terrasse gut zu erreichen.

Das zweistöckige Einfamilienhaus könnte auch als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im OG genutzt werden. Es verfügt über einen geräumigen und beheizten Keller.

Die Fenster wurden in den Jahren 1997 – 2009 ausgetauscht.

Das Wohnzimmer verfügt über einen Pakettboden, sowie einen Kamin

Hervorzuheben ist die regelmäßig gewartete Brötje Öl-Brennwert-Heizung aus dem Baujahr 2008

Baulasten sind ebenfalls nicht eingetragen.

Das Haus wurde in massiver Bauweise mit Stahlbetondecken errichtet und weist eine solide Bausubstanz auf.

Der Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2023) liegt bei 210 Euro/qm

Ausstattung:

siehe Objektbeschreibung

Lage:

Koldingen, als Ortsteil von Pattensen, liegt zentral in der Leinemasch südlich von Hannover. Über die Bundesstrasse 443 besteht in östlicher Richtung eine schnell zu erreichende Verbindung an die B6 sowie die A7. In westlicher Richtung an die B3 bei Pattensen. Weiterhin ist Koldingen über die Buslinien 340, 341 und 365 hervorragend Richtung Pattensen und Hemmingen, aber insbesondere auch an die Strassenbahnlinie 1 und die Regionalbahn S04 in Rethen angeschlossen.

Das geräumige Einfamilienwohnhaus liegt in einer Sackgasse in unverbaubarer Feldrandlage. Die Leineauen liegen direkt vor der Haustür und die Koldinger-Seenplatte ist fußläufig erreichbar.

Sämtliche Schulformen sowie Kindertagesstätten sind in Pattensen vorhanden und die Versorgung für das tägliche Leben mit Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzten etc. ist gegeben.

Sonstiges:

Alle Angaben zum Objekt wurden unsererseits sorgfältig geprüft. Dennoch übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben, da diese uns von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Irrtümer sowie ein Zwischenverkauf

bleibt vorbehalten.



Grundriss EG



Grundriss OG

Idyllische Feldrandlage an der Leineau - Koldingen



30982 Pattensen

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 143,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



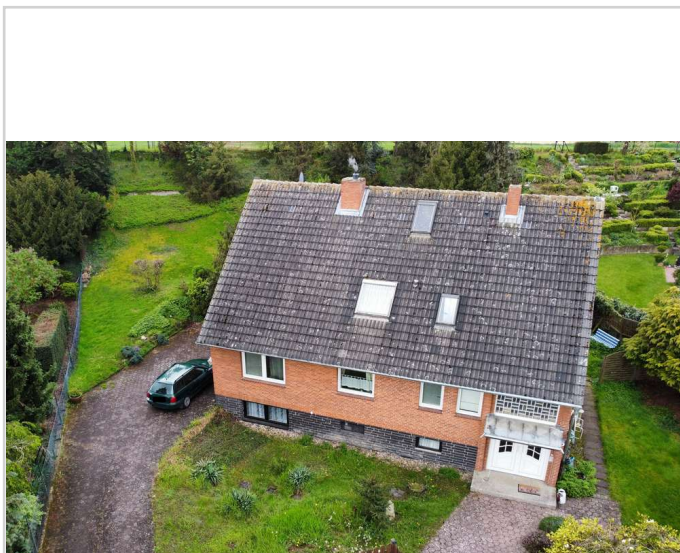
Seitenansicht



Einfahrt



Frontansicht



Frontansicht

Idyllische Feldrandlage an der Leineau - Koldingen



30982 Pattensen

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 143,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



Rückansicht Richtung Leineauen



Garten



Garten



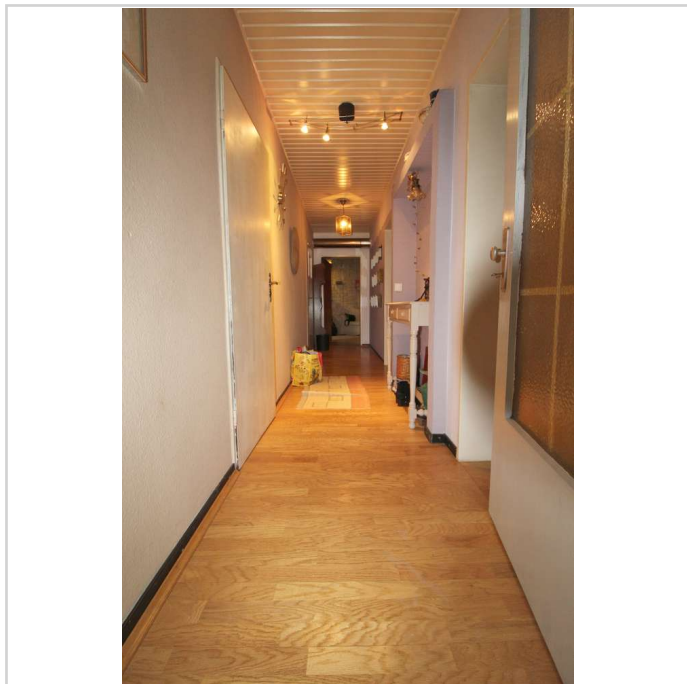
Grundstücksgrenze

Idyllische Feldrandlage an der Leineau - Koldingen

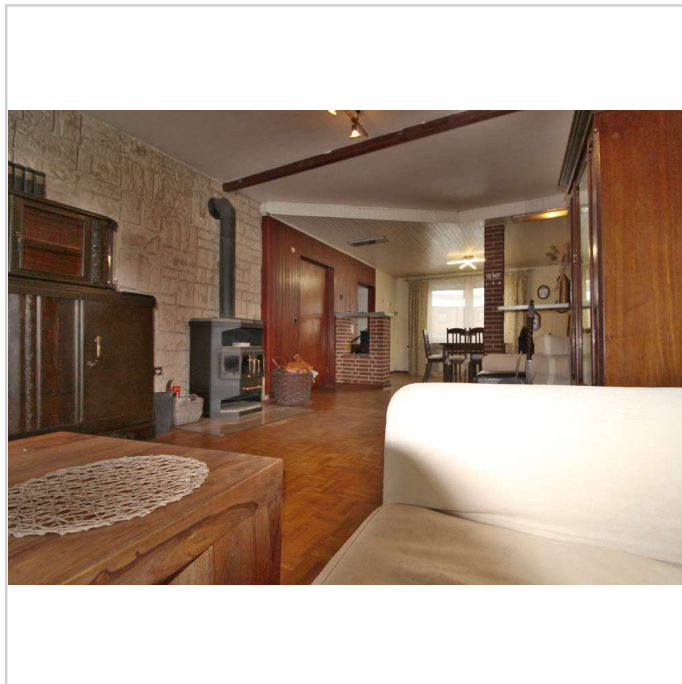


30982 Pattensen

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 143,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



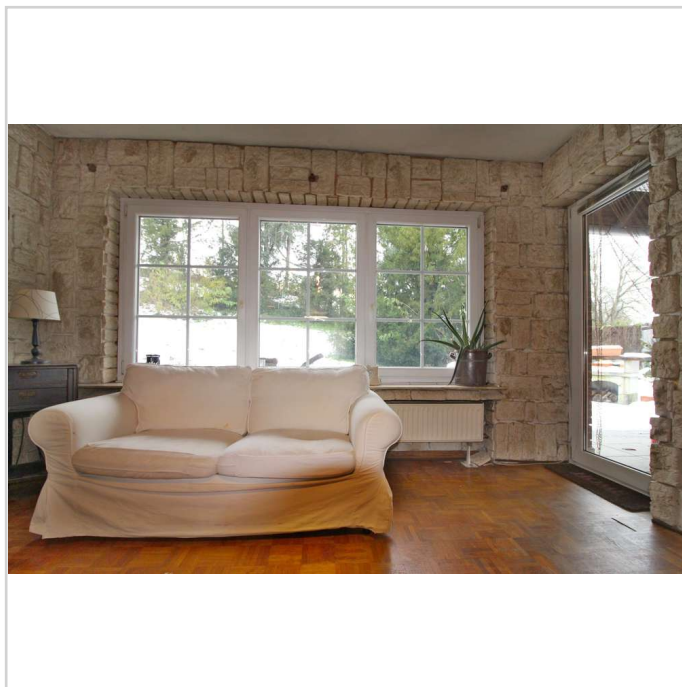
Flur Richtung Wohnzimmer EG



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Idyllische Feldrandlage an der Leineau - Koldingen



30982 Pattensen

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 143,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



Wohnzimmer



Kamin



Esszimmer



Badezimmer

Idyllische Feldrandlage an der Leineau - Koldingen



30982 Pattensen

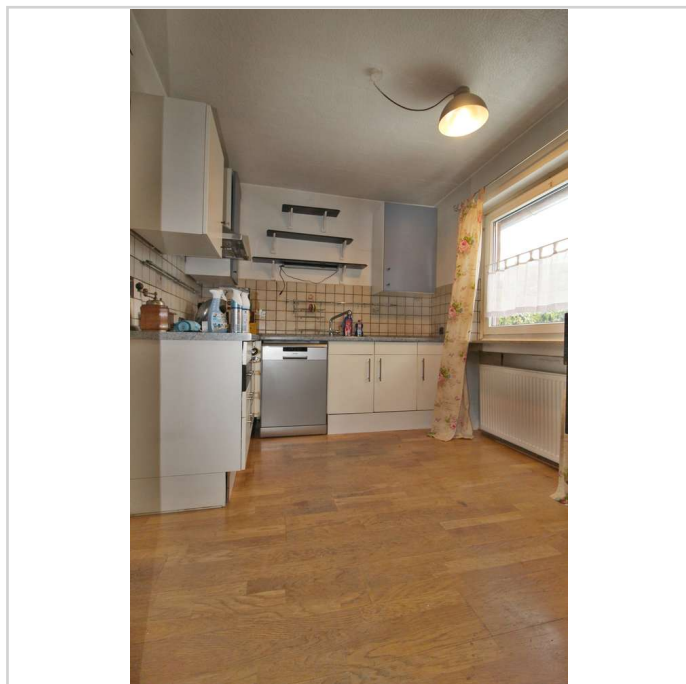
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 143,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



Badezimmer



Küche



Küche



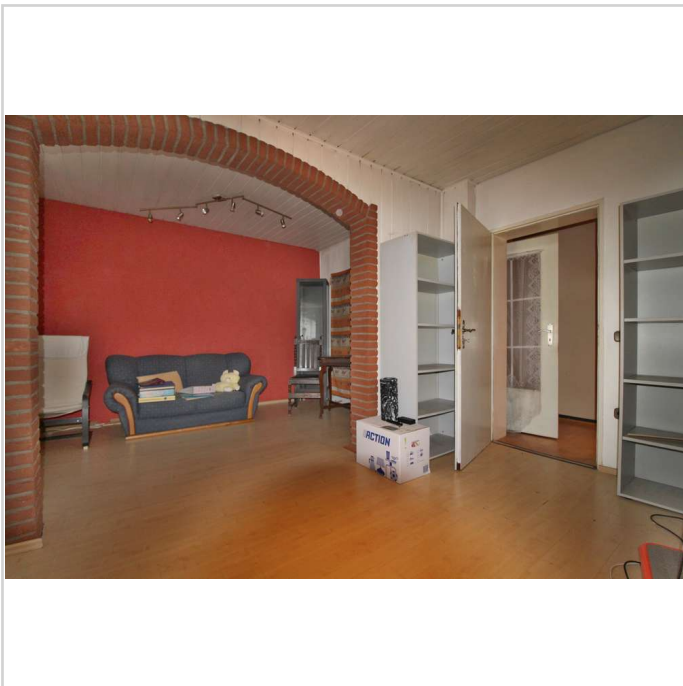
Schlafzimmer

Idyllische Feldrandlage an der Leineue - Koldingen

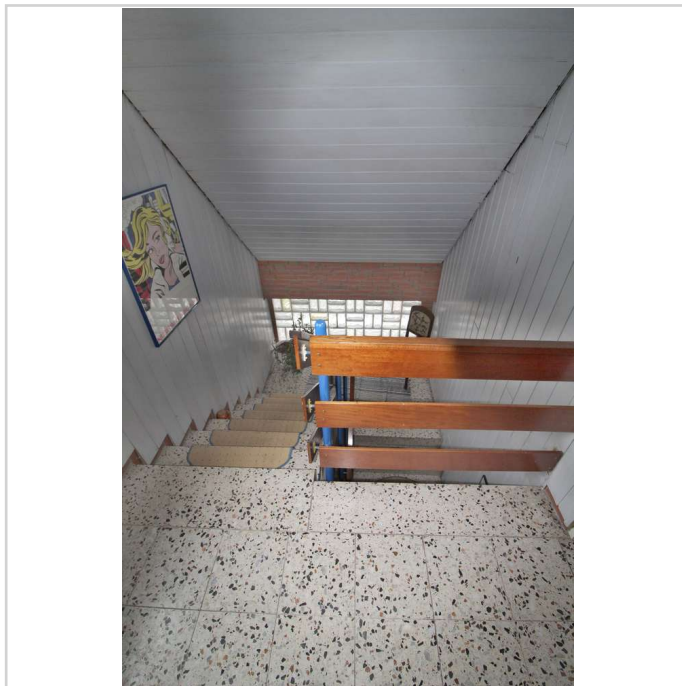


30982 Pattensen

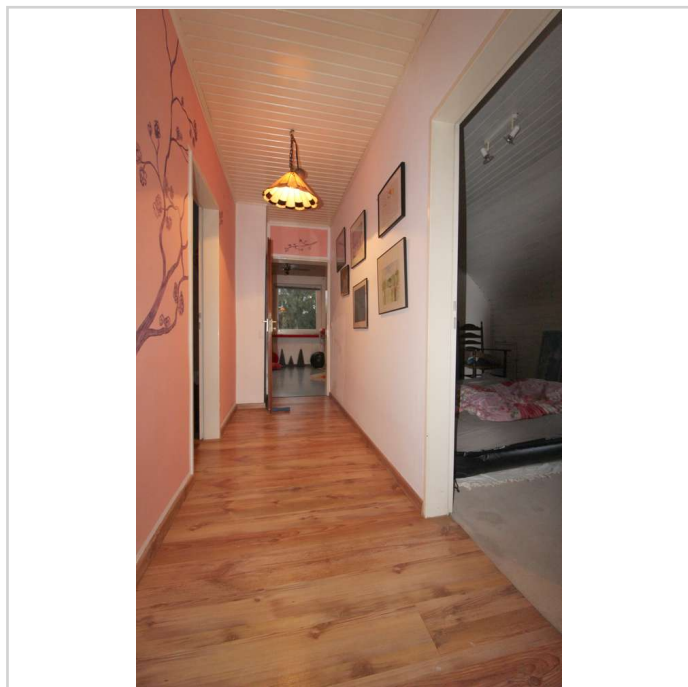
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 143,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



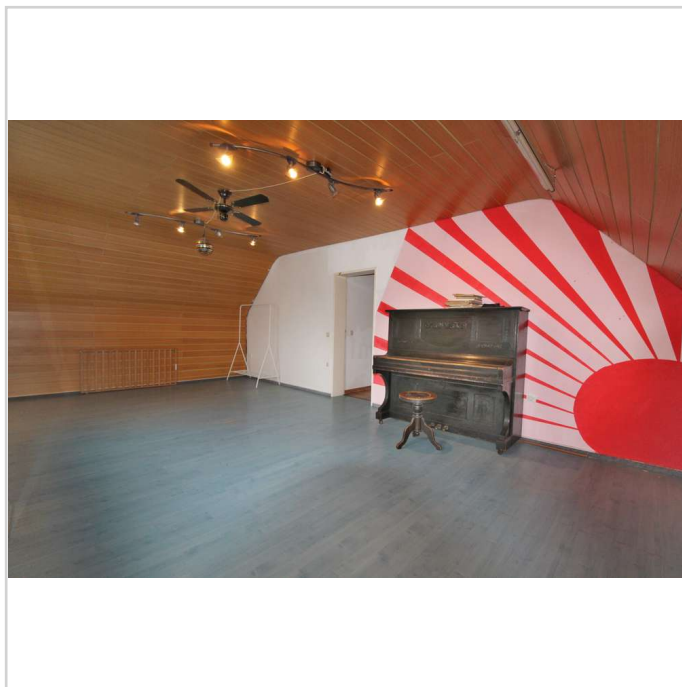
Zimmer



Treppe zum OG



Flur OG



Wohnzimmer OG

Idyllische Feldrandlage an der Leineau - Koldingen



30982 Pattensen

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 143,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



Wohnzimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



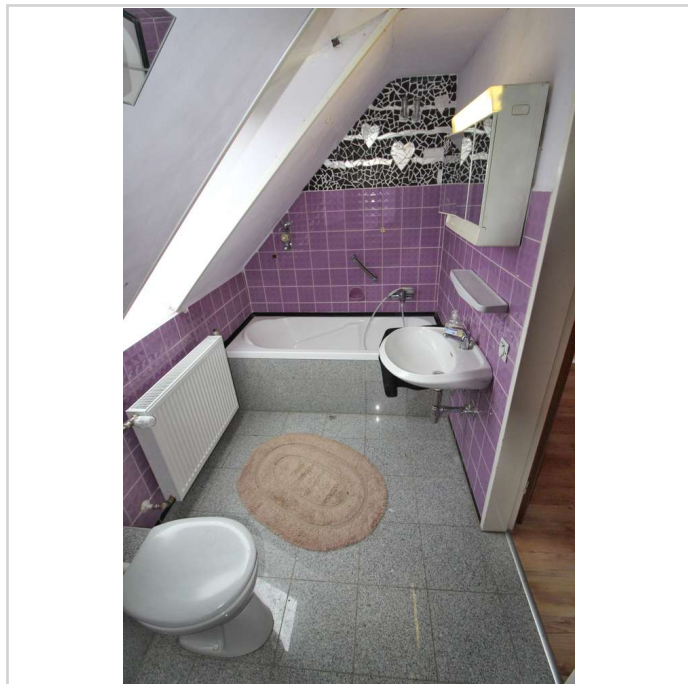
Zimmer OG

Idyllische Feldrandlage an der Leineau - Koldingen

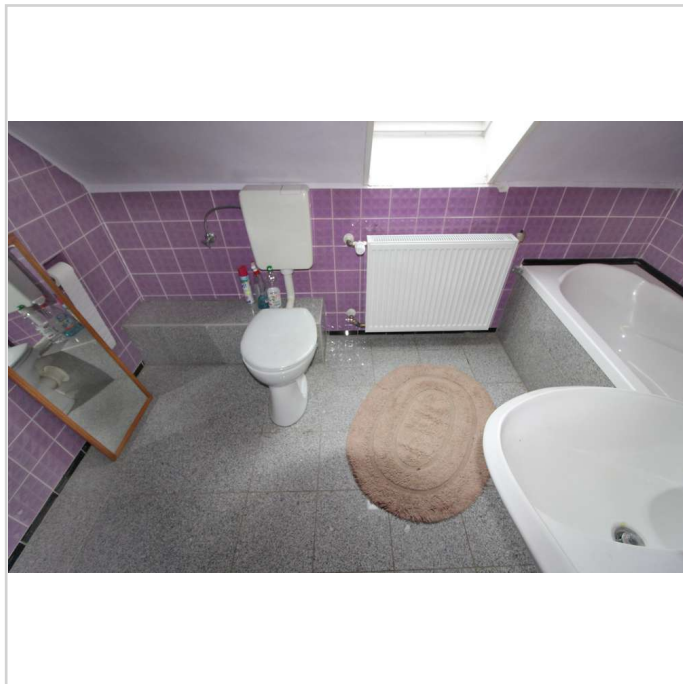


30982 Pattensen

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 143,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



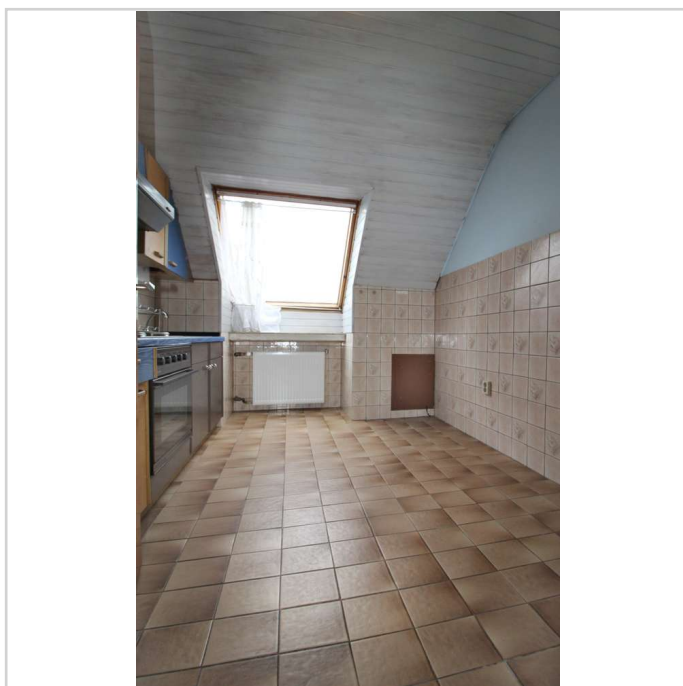
Badezimmer OG



Badezimmer OG



Küche OG



Küche OG

Idyllische Feldrandlage an der Leineau - Koldingen



30982 Pattensen

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 143,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



Ölbrennwertheizung



Ölbrennwertheizung

Idyllische Feldrandlage an der Leineau - Koldingen



30982 Pattensen

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 143,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



Grundriss Keller

Idyllische Feldrandlage an der Leineaue - Koldingen



30982 Pattensen

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 143,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR

