

Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

# Stilvolles Einfamilienhaus mit Vollkeller

**Objektnummer: 26352095**



**KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 636 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26352095	Kaufpreis	650.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Baujahr	1993		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	128.98 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.03.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

## Die Immobilie



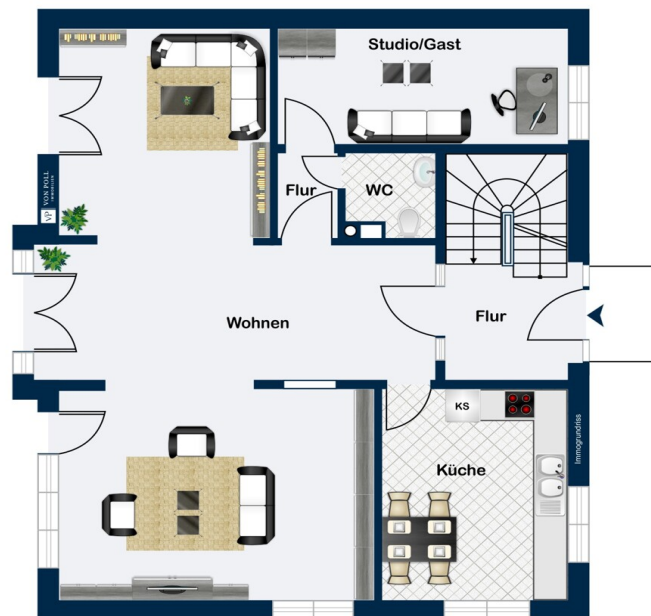
Objektnummer: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

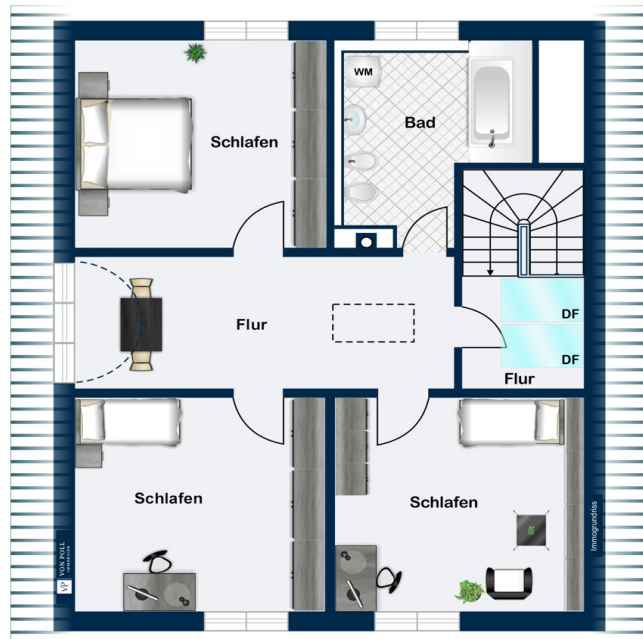
## Die Immobilie

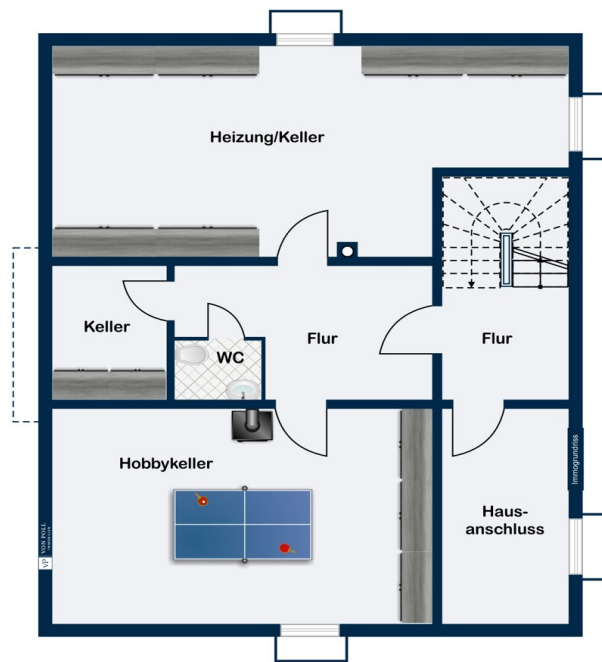


Objektnummer: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

## 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: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen**

## **Ein erster Eindruck**

Zum Verkauf steht ein 1993 in massiver Bauweise auf einem ca. 636 m<sup>2</sup> großen Grundstück fertiggestelltes Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung. Die Immobilie befindet sich in ruhiger, bevorzugter Lage von Isernhagen H.B. am Ende einer kleinen Sackgasse.

Das Einfamilienhaus hat eine Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> und ist komplett unterkellert. Herzstück des Hauses ist der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- / Essbereich im Erdgeschoss. Bodentiefe Sprossenfenster ermöglichen einen schönen Ausblick in den gepflegten Garten. Die geräumige Küche ist mit einer hellen Einbauküche ausgestattet. Der angrenzende kleine Flur führt zu einem Gäste-WC sowie einem weiteren Zimmer, das als Büro oder Gästzimmer genutzt werden kann.

Im Obergeschoss besticht der weiträumige, vom Treppenhaus getrennte Flur, um den sich drei Zimmer und das Badezimmer gruppieren. Das Badezimmer ist mit einer Wanne und Dusche ausgestattet.

Der Vollkeller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und viel Stauraum. Neben dem Heizungsraum, dem Hausanschlussraum, einem WC sowie einem weiteren Raum steht Ihnen hier der mit einem Kaminofen ausgestattete Hobbyraum zur Verfügung. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine moderne Buderus Gasheizung, die 2021 installiert wurde.

Die sehr gepflegte, hochwertig angelegte Gartenanlage lädt durch ihre ansprechende Gestaltung zum Entspannen und Verweilen ein.

Auf dem Grundstück befinden sich zudem zwei Garagen und ein Raum für Geräte.

Insgesamt eine stilvolle Immobilie mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem wunderschön angelegten Garten für die anspruchsvolle Familie.

Lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

**Objektnummer: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen**

## **Ausstattung und Details**

- Einbauküche
- Holzspinnenfenster 2-fach verglast
- Buderus Gasheizung aus 2021
- Vollkeller
- Hobbyraum mit Kaminofen
- Rasenmäroboter
- Außenmarkise
- 2 Garagen plus Geräteraum

**Objektnummer: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen**

## **Alles zum Standort**

Die Gemeinde Isernhagen mit insgesamt ca. 25.000 Einwohnern grenzt im Nordosten an die Landeshauptstadt Hannover und gehört mit allen ihren Ortsteilen zu den gefragtesten Wohnlagen in der gesamten Region Hannover.

Neben mehreren Breitensportvereinen und dem Golfclub Isernhagen hat der Reitsport in der Gemeinde Isernhagen eine herausragende Bedeutung.

Das Einfamilienhaus befindet sich in Isernhagen HB ("Hohenhorster Bauerschaft"), einer der Top-Lagen im nördlichen "Speckgürtel" der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover. Das Ortsbild wird von einer Vielzahl sehr alter, gepflegter und vielfach restaurierter Fachwerkhäuser und Bauernhöfe geprägt, die teilweise unter Denkmalschutz stehen.

Die Hohenhorster Bauerschaft mit ca. 4.000 Einwohnern verfügt über ein kleines Ortszentrum mit zahlreichen Geschäften (Supermarkt, Bäcker, Arztpraxen, Sparkasse, Friseur, Restaurants), um den täglichen Bedarf zu decken.

Die Landesstraße 381 verbindet den Ort im Nordosten über die Anschlussstelle Großburgwedel direkt mit der BAB 7, im Südwesten besteht in Langenhagen Anbindung an die BAB 2. Die Fahrzeit zum Flughafen Hannover beträgt ca. 10 Minuten.

Der Ortsteil Isernhagen HB verfügt über einen eigenen Bahnanschluss, die Fahrzeit mit dem Regionalzug bis zum Hauptbahnhof Hannover beträgt ca. 15 Minuten. Die weiteren Isernhagener Ortsteile, die Nachbargemeinde Großburgwedel sowie die Stadt Langenhagen sind mit zwei Buslinien der RegioBus Hannover zu erreichen.

**Objektnummer: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen**

## Weitere Informationen

**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: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Thomas Bade & Claudia Bade**

---

**Hannoversche Straße 12A, 30938 Burgwedel**

**Tel.: +49 5139 - 89 19 068**

**E-Mail: [hannover.nord@von-poll.com](mailto:hannover.nord@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**