

Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

Stilvolles Einfamilienhaus mit Vollkeller

Objektnummer: 26352095



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 636 m²

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 ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1993	Modernisierung / Sanierung	2021
Stellplatz	2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	128.98 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	02.03.2036	Energieeffizienzklasse	D
Befeuerung	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



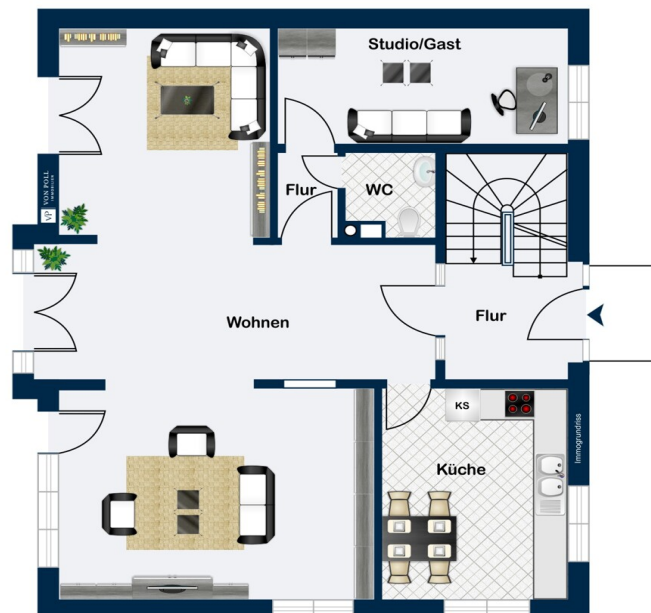
Objektnummer: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

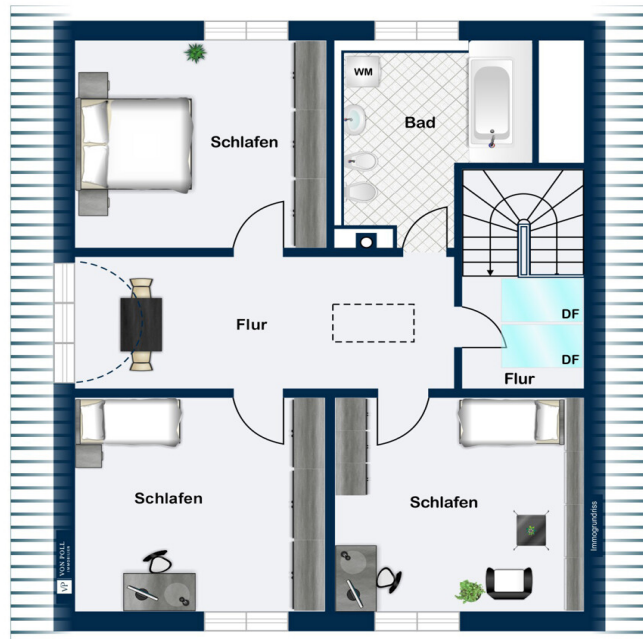
Die Immobilie

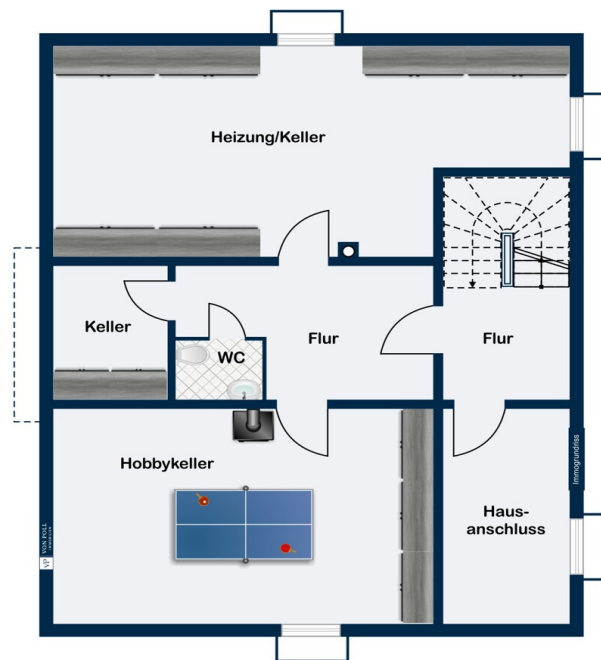


Objektnummer: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

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 m² 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 m² 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 Gästezimmer 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
- Holzspaltenfenster 2-fach verglast
- Buderus Gasheizung aus 2021
- Vollkeller
- Hobbyraum mit Kaminofen
- Rasenmähroboter
- 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com