

Gehrden

Modernly renovated end-of-terrace house with a fantastic garden in Gehrden!

Property ID: 25285031



PURCHASE PRICE: 535.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 178,57 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 620 m²

Property ID: 25285031 - 30989 Gehrden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25285031 - 30989 Gehrden

At a glance

Property ID	25285031
Living Space	ca. 178,57 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1982
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	535.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25285031 - 30989 Gehrden

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	96.94 kWh/m²a
Energy certificate valid until	29.07.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1982

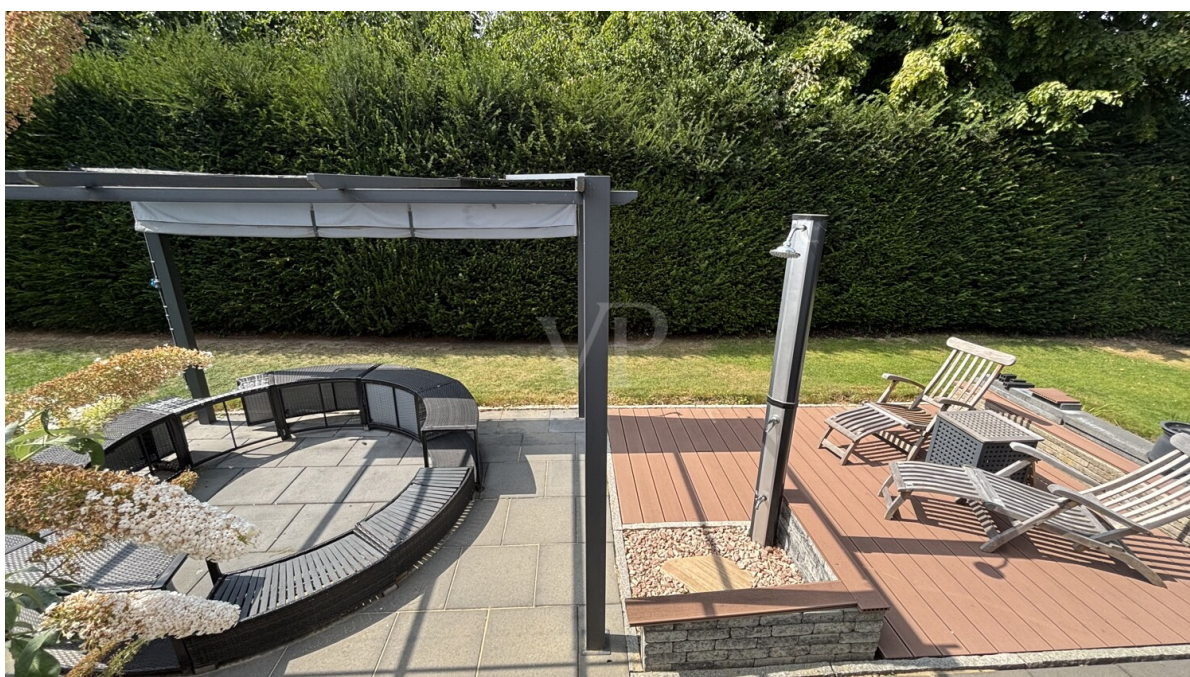
Property ID: 25285031 - 30989 Gehrden

The property



Property ID: 25285031 - 30989 Gehrden

The property



Property ID: 25285031 - 30989 Gehrden

The property



Property ID: 25285031 - 30989 Gehrden

The property



Property ID: 25285031 - 30989 Gehrden

The property



Property ID: 25285031 - 30989 Gehrden

The property



Property ID: 25285031 - 30989 Gehrden

The property



Property ID: 25285031 - 30989 Gehrden

The property



Property ID: 25285031 - 30989 Gehrden

The property



Property ID: 25285031 - 30989 Gehrden

The property



Property ID: 25285031 - 30989 Gehrden

The property



Property ID: 25285031 - 30989 Gehrden

The property



Property ID: 25285031 - 30989 Gehrden

The property



Property ID: 25285031 - 30989 Gehrden

A first impression

Von Poll Immobilien Hannover Region Süd presents this spacious end-of-terrace house in a central location in Gehrden. Built in 1982, the house boasts a width of 9 meters and a generous living area of approximately 179 square meters. It sits on a beautifully landscaped plot of approximately 620 square meters. The property has been attractively and modernly renovated in recent years and is in excellent condition. The use of high-quality materials and a harmonious color scheme will impress you. Large windows and doors create a bright and inviting atmosphere. With four rooms, a kitchen, and two bathrooms, the house offers ample space, plenty of privacy, and various usage options. The heart of the home is the bright, open-plan living/dining area, which extends across the entire width of the house. Originally two rooms, a spacious living area of approximately 58 m² was created by removing a wall. This area easily accommodates both a long dining table and a comfortable seating area – the perfect setting for spending time with family and friends. In winter, a fireplace adds to the cozy atmosphere. The kitchen, located next to the living room, is sure to impress. Not only is it a visual highlight, with the white fronts of the built-in units perfectly complementing the solid wood countertop, but it also boasts every imaginable extra. The kitchen island, designed to meet the demands of modern cooking, transforms cooking into an event and will delight any home cook. The three rooms available on the upper floor can be configured to suit your family's needs – as bedrooms, children's rooms, an office, or a dressing room. Alternatively, this level can be used as a separate living area. The option of utilizing the existing kitchen connections in one of the rooms, along with the convenience of a bathroom, provides the ideal conditions for two-generation living. The approximately 26 m² studio with access to the loggia serves as the living room, and a bedroom is also available. Alternatively, another bedroom could be created on the ground floor in place of the dining area. Combined with the shower room, this offers the best prospects for living in the house well into old age. The well-maintained character of the house extends to the beautifully landscaped garden with its vacation-like atmosphere. This garden offers various tranquil retreats. You can enjoy your free time on the terrace accessible from the living room, as well as on a second terrace adjacent to the house – the perfect spot for your own wellness area with a whirlpool and outdoor shower! A room in the basement provides another option for leisure activities and can be used as a hobby room, party room, or fitness room. In addition, the basement includes a storage room, a boiler room, and a laundry room. Your car will find its secure place in the garage located in the adjacent garage complex. Overall, you can look forward to a home in a quiet and family-friendly neighborhood. The property boasts modern and functional features with numerous extras and various furnishing options. A house that adapts to different



VON POLL
REAL ESTATE

lifestyles, offering plenty of space and freedom, as well as ample outdoor recreational opportunities – what more could you ask for?

Property ID: 25285031 - 30989 Gehrden

Details of amenities

Reihenendhaus / Kettenhaus mit 9 m Hausbreite

Erdgeschoss

- Windfang
- Flur
- Wohn-/Esszimmer (ca. 24 m² + ca. 34 m²)
- 1 Küche (ca. 16 m²)
- Badezimmer mit Dusche

Dachgeschoss

- (vorgelagertes) Schlafzimmer (ca. 11 m²)
- Ankleidezimmer (mit Küchenanschlüssen)
- Badezimmer mit Wanne
- Wohn-/Arbeitszimmer über die gesamte Hausbreite (ca. 26 m²)
- Loggia

Keller:

- Hobbyraum
- "Werkstatt"
- Heizungsraum
- Abstellraum
- Waschkeller, Zugang zum Garten

Ausstattung:

- Fenster: zweifachverglaste Holzfenster
- Fußböden: Fliesen (Travertin), Laminat (EG 2009, DG 2015), Vinyl (2015)
- elektrische Rollläden (außer DG Nordseite)
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Photovoltaik (nicht in Betrieb)
- elektrische Markise
- Mähroboter
- Pergola
- Gartenhaus
- automatische Garten-Bewässerung
- Glasfaser, SAT-Anlage
- Kamin
- 1 Garage

Renovierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen:

- 2025: Abdichtungen Treppenhaus und Waschküche (Keller)
- 2024: Netzwerkanschluss (Büro)

- 2024: Austausch Wasserzähler (Keller/Garten)
- 2024: Nachrüstung Katalysator (2024)
- 2023: Decke inkl. Beleuchtung, Einbauschränk (Flur EG)
- 2022: Umbau und Erweiterung der Küche
- 2022: Austausch Eternitplatten gegen Solarpanels (Balkon)
- 2022: Abdichtung zwischen den Häusern (Dach)
- 2022: Rollladen im Wohnzimmer (Panzer, Motoren)
- 2020: Nebenterrassen, Dusche, Bewässerung, Mähroboter
- 2014: Terrassenbelag Holz
- 2009: Sanierung Badezimmer EG

Property ID: 25285031 - 30989 Gehrden

All about the location

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Gehrden.

Gehrden verfügt über eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Banken, Ärzten und ein Krankenhaus. Eine gemütliche Fußgängerzone mit vielfältigen Fachgeschäften, Cafés und Restaurants lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Der Wochenmarkt bietet nicht nur frische Ware, sondern ist auch beliebter Treffpunkt.

Weiterhin wird Ihnen in Gehrden ein breites Angebot an Freizeitaktivitäten geboten. Neben vielfältigen (Sport-) Vereinen bietet Ihnen das Schwimm- und Freibad die Möglichkeit, sich sportlich zu betätigen und im Sommer eine willkommene Abkühlung.

Der Gehrdener Berg ist ein beliebtes Ausflugsziel für Spaziergänger. Wer weitläufigere Wanderungen liebt, hat es von Gehrden nicht weit zum Deister.

Auch für die Betreuung und Bildung Ihrer Kinder ist gesorgt. Gehrden bietet mehrere Kindertagesstätten sowie sämtliche Schulzweige (Grundschule, Oberschule und Gymnasium).

Von der nächstgelegenen Bushaltestelle verkehren die verschiedenen Bus-Linien, die in alle Himmelsrichtungen ausfahren. Über die S-Bahnhöfe in Weetzen und Ronnenberg gelangen Sie ferner schnell und bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Beispiel nach Hannover oder Hameln.

Über die Schnellstraßen B65 oder B217 erreichen Sie auch mit dem PKW binnen 20 Minuten die Landeshauptstadt Hannover oder in 30 Minuten Fahrtzeit die Rattenfängerstadt Hameln. Die nahe gelegene Autobahn A2 erreichen Sie in 20 Minuten Fahrtzeit.

Property ID: 25285031 - 30989 Gehrden

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 96.94 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25285031 - 30989 Gehrden

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen
Tel.: +49 511 - 64 20 165 0
E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com