

Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

# Detached house with high-end amenities in a quiet location

Property ID: 25352091



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

**PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 191 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 806 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

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

Property ID: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## At a glance

Property ID	25352091
Living Space	ca. 191 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2005

Purchase Price	649.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 60 m²
Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	11.11.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	43.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2005



Property ID: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## The property





Property ID: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## The property



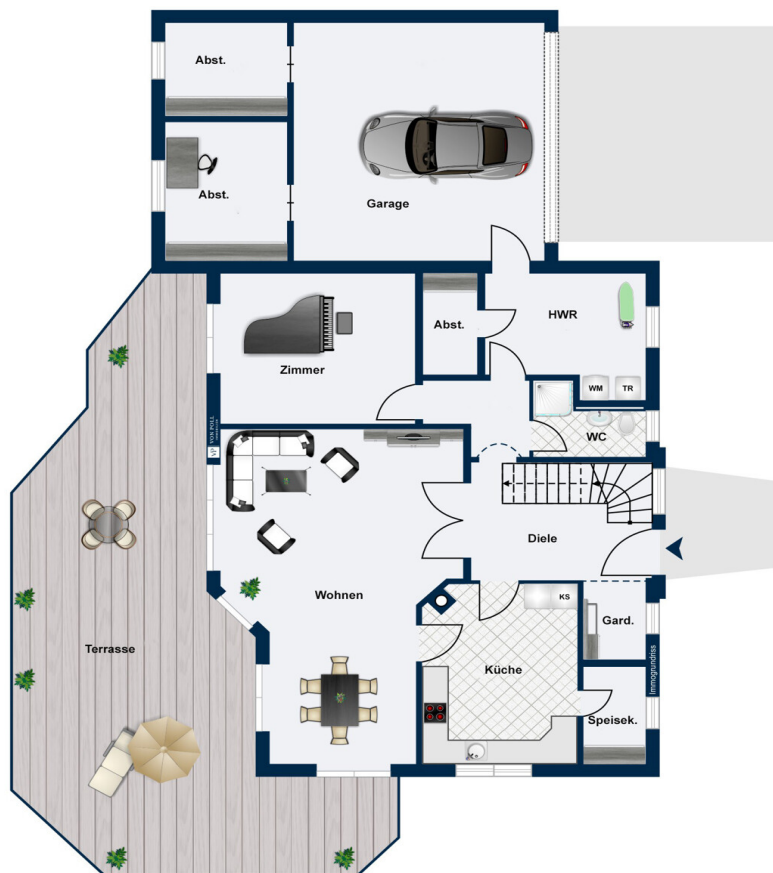
Property ID: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## The property

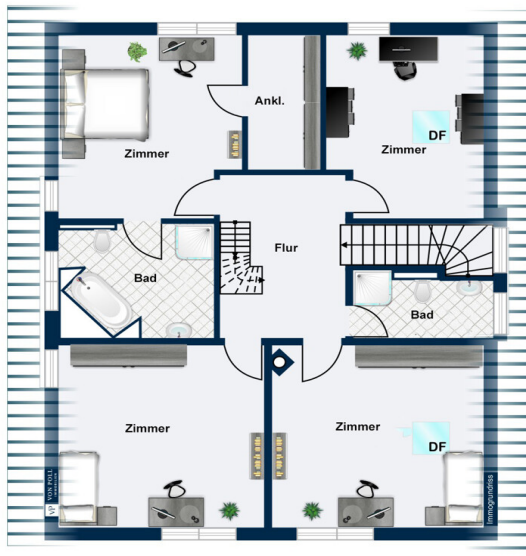


Property ID: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## A first impression

For sale is a solidly built, detached house, completed in 2005 on an 806 m<sup>2</sup> plot, with a unique layout and approximately 190 m<sup>2</sup> of living space and high-quality finishes. The building meets current energy efficiency standards ("A") and features six rooms and a finished attic accessible via a space-saving staircase. The ground floor comprises a living/dining room with access to the terrace, a kitchen with a pantry, a hallway with a cloakroom, a guest WC with shower, another room with access to the terrace, and a utility room with an adjoining storage room and access to the garage. On the upper floor, the master bedroom with an en-suite bathroom and dressing room, three further bedrooms, and a shower room are arranged around the hallway/stairwell (with stairs to the attic). A double garage with an adjoining workshop and storage room completes the property. The property's high standard is reflected in features such as underfloor heating on both floors, two bathrooms upstairs (an en-suite bathroom off the master bedroom with a bathtub and shower, and a separate shower room), a guest WC with shower, the photovoltaic and solar thermal system installed in 2022, and windows with burglar protection. Let the pictures inspire you and feel free to arrange a viewing appointment!

Property ID: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## Details of amenities

- PV-Anlage aus August 2022, 9,25 kWp Peak-Leistung und 8 kWh Speicher
- Gaszentralheizung
- Fußbodenheizung in beiden Geschossen
- Einbruchhemmende Fenster
- ausgebauter/gedämmter Spitzboden
- Glasfaseranschluss
- Doppelgarage mit Werkstatt/Geräteraum
- Wallbox
- Timer-gesteuerte Garten-Bewässerungsanlage mit eigenem Brunnen

Property ID: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## All about the location

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 Anwesen befindet sich in bevorzugter, waldnaher Lage im Ortsteil Neuwarmbüchen mit ca. 2650 Einwohnern. Kindergarten und Grundschule sind im Ort vorhanden. Ein großer REWE-Markt und ein Edeka E-Center sind in einem Radius von ca. 4 Kilometern erreichbar. Weiterführende Schulen, Behörden, Ärzte befinden sich im Ortsteil Altwarmbüchen (Verwaltungssitz der Gemeinde Isernhagen) oder im 5 km entfernten Großburgwedel (Krankenhaus).

Von Neuwarmbüchen aus erreicht man per Auto über die A37 das Zentrum der Landeshauptstadt Hannover in ca. 20 Minuten, die U-Bahn Linie 3 der Haltestelle Altwarmbüchen in ca. 10 Minuten. Die Fahrtzeit von hier bis zum Hauptbahnhof Hannover beträgt 23 Minuten.



Property ID: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 43.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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