

Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung in ruhiger Lage

Property ID: 25352091



PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 191 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 806 m²



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



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 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC



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



The property







Property ID: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

The property







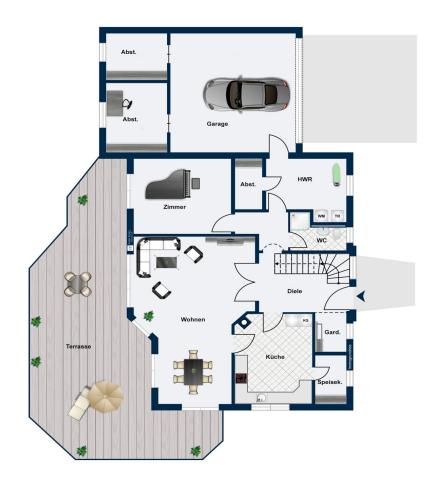
The property

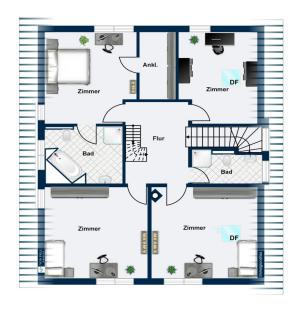




Property ID: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

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.



A first impression

Zum Verkauf steht ein 2005 in massiver Bauweise auf einem 806 m² großen Grundstück fertiggestelltes, individuell geschnittenes Einfamilienhaus mit ca. 190 m² Wohnfläche in gehobener Ausstattung.

Das Gebäude erreicht mit den aktuellen Verbräuchen den Energiestandard "A" und verfügt über 6 Zimmer und einen über eine Raumspartreppe zugänglichen, ausgebauten Spitzboden.

Im Erdgeschoß befinden sich neben Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse Küche mit Vorratsraum, Diele mit Garderobe, Gäste-WC mit Dusche und ein weiteres Zimmer mit Zugang zur Terrasse sowie der Hauswirtschaftsraum mit angrenzendem Abstellraum und Zugang zur Garage.

Im Obergeschoss gruppieren sich um den Flur/Treppenhausbereich (mit Treppe zum Spitzboden) das Elternschlafzimmer mit En-Suite Bad und Ankleideraum sowie drei weitere Zimmer und ein Duschbad.

Eine Doppelgarage mit angrenzendem Werkraum und Geräteraum rundet das Angebot

Der gehobene Standard der Immobilie drückt sich u.a. aus über die Fußbodenheizung in beiden Etagen, 2 Badezimmer im Obergeschoss (ein En-Suite Bad am

Elternschlafzimmer mit Wanne und Dusche sowie ein weiteres Duschbad), ein Gäste-WC mit Dusche, die im Jahre 2022 installierte PV- und Solaranlage sowie z.B. die Fenster mit Finbruchschutz

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



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



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.



Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 43.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts It. 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 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.



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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com