

Gehrden

Casa adosada modernamente renovada con un fantástico jardín en Gehrden.

Número de propiedad: 25285031



**PRECIO DE COMPRA: 535.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 178,57 m² • HABITACIONES: 4 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 620 m²**

Número de propiedad: 25285031 - 30989 Gehrden

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25285031 - 30989 Gehrden

De un vistazo

Número de propiedad	25285031	Precio de compra	535.000 EUR
Superficie habitable	ca. 178,57 m ²	Casa	Chalet adosado de cabecera
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2025
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1982	Características	Terraza, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 25285031 - 30989 Gehrden

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	96.94 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	29.07.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1982

Número de propiedad: 25285031 - 30989 Gehrden

La propiedad



Número de propiedad: 25285031 - 30989 Gehrden

La propiedad



Número de propiedad: 25285031 - 30989 Gehrden

La propiedad



Número de propiedad: 25285031 - 30989 Gehrden

La propiedad



Número de propiedad: 25285031 - 30989 Gehrden

La propiedad



Número de propiedad: 25285031 - 30989 Gehrden

La propiedad



Número de propiedad: 25285031 - 30989 Gehrden

La propiedad



Número de propiedad: 25285031 - 30989 Gehrden

La propiedad



Número de propiedad: 25285031 - 30989 Gehrden

La propiedad



Número de propiedad: 25285031 - 30989 Gehrden

La propiedad



Número de propiedad: 25285031 - 30989 Gehrden

La propiedad



Número de propiedad: 25285031 - 30989 Gehrden

La propiedad



Número de propiedad: 25285031 - 30989 Gehrden

La propiedad



Número de propiedad: 25285031 - 30989 Gehrden

Una primera impresión

Von Poll Immobilien Hannover Region Süd presenta esta espaciosa casa adosada en una ubicación céntrica en Gehrden. Construida en 1982, la casa cuenta con 9 metros de ancho y una generosa superficie habitable de aproximadamente 179 metros cuadrados. Se encuentra en una parcela de aproximadamente 620 metros cuadrados con un hermoso jardín. La propiedad ha sido renovada de forma atractiva y moderna en los últimos años y se encuentra en excelentes condiciones. El uso de materiales de alta calidad y una combinación de colores armoniosa le impresionarán. Los amplios ventanales y puertas crean un ambiente luminoso y acogedor. Con cuatro habitaciones, una cocina y dos baños, la casa ofrece amplio espacio, mucha privacidad y diversas opciones de uso. El corazón de la casa es el luminoso salón-comedor de planta abierta, que se extiende por todo el ancho de la casa. Originalmente dos habitaciones, se creó una espaciosa sala de estar de aproximadamente 58 m² eliminando una pared. Esta área acomoda fácilmente una larga mesa de comedor y una cómoda zona de estar: el entorno perfecto para pasar tiempo con familiares y amigos. En invierno, una chimenea realza el ambiente acogedor. La cocina, situada junto al salón, impresiona. No solo destaca visualmente, con los frentes blancos de los muebles empotrados que complementan a la perfección la encimera de madera maciza, sino que también cuenta con todos los extras imaginables. La isla de cocina, diseñada para satisfacer las exigencias de la cocina moderna, convierte la cocina en un evento y deleitará a cualquier aficionado a la cocina. Las tres habitaciones disponibles en la planta superior pueden configurarse según las necesidades de la familia: como dormitorios, habitaciones infantiles, despacho o vestidor. Alternativamente, esta planta puede utilizarse como sala de estar independiente. La opción de aprovechar las conexiones de la cocina existente en una de las habitaciones, junto con la comodidad de un baño, ofrece las condiciones ideales para la convivencia entre dos generaciones. El estudio de aproximadamente 26 m² con acceso a la galería

sirve de sala de estar, y también hay un dormitorio disponible. Como alternativa, se podría crear otro dormitorio en la planta baja en lugar del comedor. Combinado con el baño con ducha, ofrece las mejores perspectivas para vivir en la casa hasta bien entrada la edad. El carácter cuidado de la casa se extiende al precioso jardín, con su ambiente vacacional. Este jardín ofrece varios rincones tranquilos. Puede disfrutar de su tiempo libre en la terraza, accesible desde el salón, así como en una segunda terraza adyacente a la casa, ¡el lugar perfecto para su propia zona de bienestar con jacuzzi y ducha exterior! Una habitación en el sótano ofrece otra opción para actividades de ocio y puede usarse como sala de ocio, sala de fiestas o gimnasio. Además, el sótano incluye un trastero, una sala de calderas y un lavadero. Su coche encontrará un lugar seguro en el garaje ubicado en el complejo de garajes adyacente. En resumen, le espera un hogar en un barrio tranquilo y familiar. La propiedad cuenta con características modernas y funcionales, numerosos extras y diversas opciones de mobiliario. Una casa que se adapta a diferentes estilos de vida, ofreciendo mucho espacio y libertad, así como amplias oportunidades de recreación al aire libre: ¿qué más se puede pedir?

Número de propiedad: 25285031 - 30989 Gehrden

Detalles de los servicios

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: Rollläden im Wohnzimmer (Panzer, Motoren)
- 2020: Nebenterrassen, Dusche, Bewässerung, Mähroboter
- 2014: Terrassenbelag Holz
- 2009: Sanierung Badezimmer EG

Número de propiedad: 25285031 - 30989 Gehrden

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25285031 - 30989 Gehrden

Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25285031 - 30989 Gehrden

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen

Tel.: +49 511 - 64 20 165 0

E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com