

Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

Casa unifamiliar con comodidades de alta gama en una zona tranquila.

Número de propiedad: 25352091



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 649.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 191 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 806 m²

Número de propiedad: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

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

Número de propiedad: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

De un vistazo

Número de propiedad	25352091
Superficie habitable	ca. 191 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2005

Precio de compra	649.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 60 m ²
Características	Terraza, WC para invitados

Número de propiedad: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	43.70 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	11.11.2035	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2005

Número de propiedad: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

La propiedad



Número de propiedad: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

La propiedad



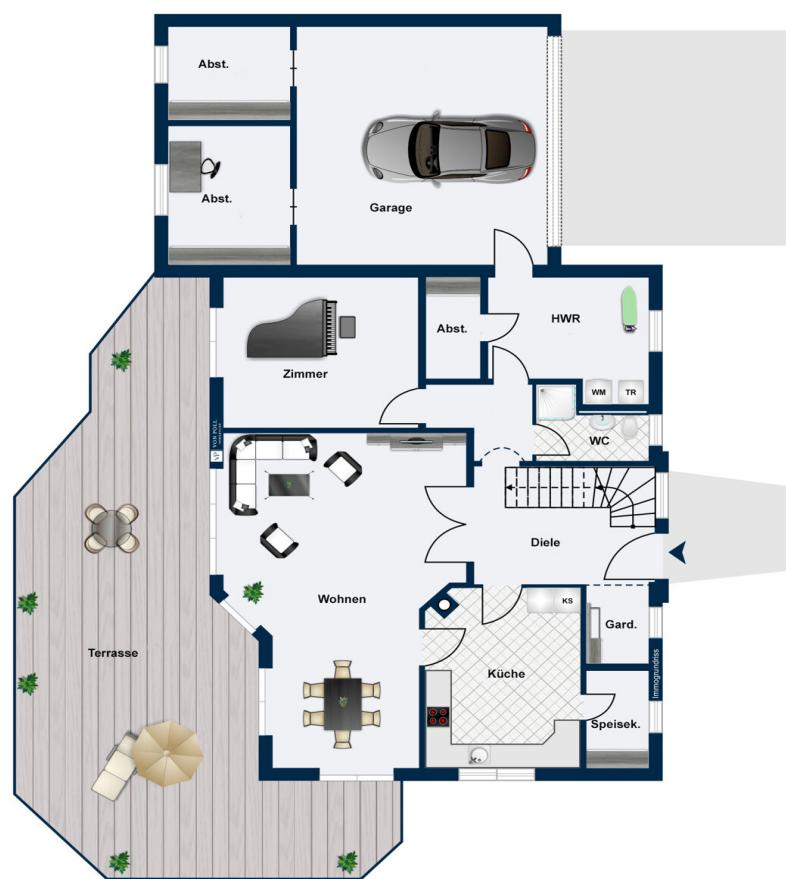
Número de propiedad: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

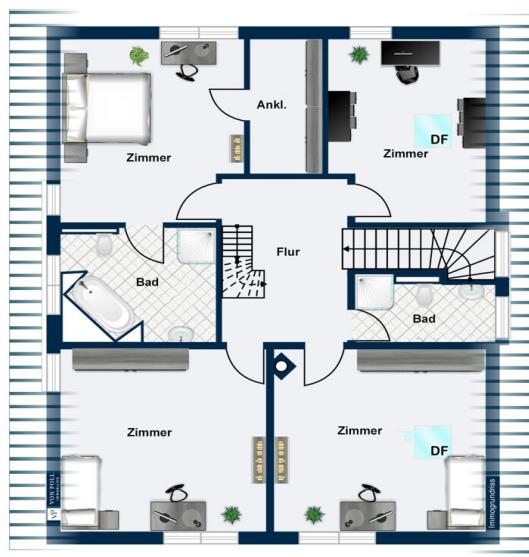
La propiedad



Número de propiedad: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

Una primera impresión

Se vende una casa unifamiliar de sólida construcción, terminada en 2005 en una parcela de 806 m², con una distribución única y aproximadamente 190 m² de superficie habitable, además de acabados de alta calidad. El edificio cumple con la normativa vigente de eficiencia energética (A) y cuenta con seis habitaciones y un ático terminado, accesible mediante una escalera compacta. La planta baja consta de salón-comedor con acceso a la terraza, cocina con despensa, recibidor con aseo, aseo de cortesía con ducha, otra habitación con acceso a la terraza y un lavadero con trastero contiguo y acceso al garaje. En la planta superior, el dormitorio principal con baño en suite y vestidor, tres dormitorios más y un aseo con ducha se distribuyen alrededor del recibidor/escalera (con acceso al ático). Un garaje doble con taller y trastero contiguos completa la propiedad. El alto nivel de la propiedad se refleja en características como la calefacción por suelo radiante en ambas plantas, dos baños en la planta superior (uno en suite junto al dormitorio principal con bañera y ducha, y un aseo con ducha independiente), un aseo de invitados con ducha, el sistema fotovoltaico y solar térmico instalado en 2022 y ventanas con protección antirrobo. ¡Inspírese con las fotos y no dude en concertar una visita!

Número de propiedad: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

Otros datos

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 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Thomas Bade & Claudia Bade

Hannoversche Straße 12A, 30938 Burgwedel

Tel.: +49 5139 - 89 19 068

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com