

Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

# Stilvolles Einfamilienhaus mit Vollkeller

*Número de propiedad: 26352095*



PRECIO DE COMPRA: **650.000 EUR** • SUPERFICIE HABITABLE: **ca. 160 m<sup>2</sup>** • HABITACIONES: **5** •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: **636 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - 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: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen**

## De un vistazo

Número de propiedad	26352095	Precio de compra	650.000 EUR
Superficie habitable	ca. 160 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2021
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1993	Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -  
Isernhagen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	128.98 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	02.03.2036	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -  
Isernhagen

## La propiedad



Número de propiedad: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -  
Isernhagen

## La propiedad



Número de propiedad: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -  
Isernhagen

## La propiedad



Número de propiedad: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -  
Isernhagen

## La propiedad



Número de propiedad: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -  
Isernhagen

## La propiedad



Número de propiedad: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -  
Isernhagen

## La propiedad



Número de propiedad: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -  
Isernhagen

## La propiedad



Número de propiedad: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -  
Isernhagen

## La propiedad



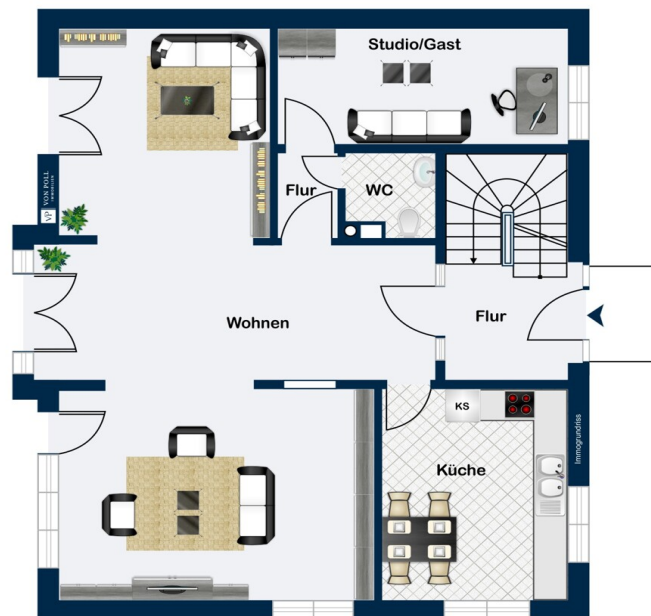
Número de propiedad: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -  
Isernhagen

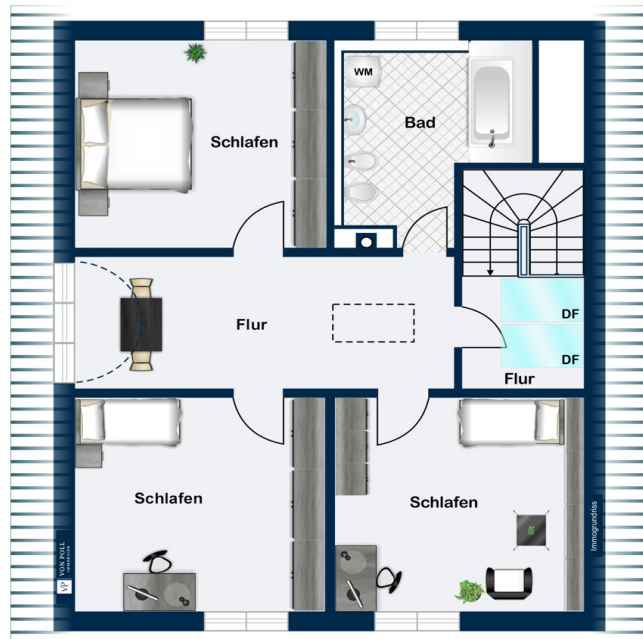
## La propiedad

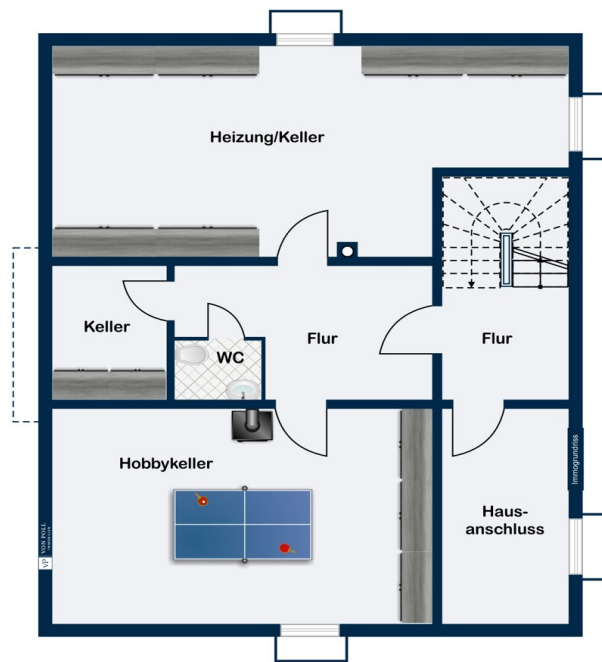


Número de propiedad: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -  
Isernhagen

## 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: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen**

## **Una primera impresión**

Zum Verkauf steht ein 1993 in massiver Bauweise auf einem ca. 636 m<sup>2</sup> großen Grundstück fertiggestelltes Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung. Die Immobilie befindet sich in ruhiger, bevorzugter Lage von Isernhagen H.B. am Ende einer kleinen Sackgasse.

Das Einfamilienhaus hat eine Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> und ist komplett unterkellert. Herzstück des Hauses ist der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- / Essbereich im Erdgeschoss. Bodentiefe Sprossenfenster ermöglichen einen schönen Ausblick in den gepflegten Garten. Die geräumige Küche ist mit einer hellen Einbauküche ausgestattet. Der angrenzende kleine Flur führt zu einem Gäste-WC sowie einem weiteren Zimmer, das als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Im Obergeschoss besticht der weiträumige, vom Treppenhaus getrennte Flur, um den sich drei Zimmer und das Badezimmer gruppieren. Das Badezimmer ist mit einer Wanne und Dusche ausgestattet.

Der Vollkeller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und viel Stauraum. Neben dem Heizungsraum, dem Hausanschlussraum, einem WC sowie einem weiteren Raum steht Ihnen hier der mit einem Kaminofen ausgestattete Hobbyraum zur Verfügung. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine moderne Buderus Gasheizung, die 2021 installiert wurde.

Die sehr gepflegte, hochwertig angelegte Gartenanlage lädt durch ihre ansprechende Gestaltung zum Entspannen und Verweilen ein.

Auf dem Grundstück befinden sich zudem zwei Garagen und ein Raum für Geräte.

Insgesamt eine stilvolle Immobilie mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem wunderschön angelegten Garten für die anspruchsvolle Familie.

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

**Número de propiedad: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -  
Isernhagen**

## **Detalles de los servicios**

- Einbauküche
- Holzsparsenfenster 2-fach verglast
- Buderus Gasheizung aus 2021
- Vollkeller
- Hobbyraum mit Kaminofen
- Rasenmäroboter
- Außenmarkise
- 2 Garagen plus Geräteraum

**Número de propiedad: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - 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 Einfamilienhaus befindet sich in Isernhagen HB ("Hohenhorster Bauerschaft"), einer der Top-Lagen im nördlichen "Speckgürtel" der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover. Das Ortsbild wird von einer Vielzahl sehr alter, gepflegter und vielfach restaurierter Fachwerkhäuser und Bauernhöfe geprägt, die teilweise unter Denkmalschutz stehen.

Die Hohenhorster Bauerschaft mit ca. 4.000 Einwohnern verfügt über ein kleines Ortszentrum mit zahlreichen Geschäften (Supermarkt, Bäcker, Arztpraxen, Sparkasse, Friseur, Restaurants), um den täglichen Bedarf zu decken.

Die Landesstraße 381 verbindet den Ort im Nordosten über die Anschlussstelle Großburgwedel direkt mit der BAB 7, im Südwesten besteht in Langenhagen Anbindung an die BAB 2. Die Fahrzeit zum Flughafen Hannover beträgt ca. 10 Minuten.

Der Ortsteil Isernhagen HB verfügt über einen eigenen Bahnanschluss, die Fahrzeit mit dem Regionalzug bis zum Hauptbahnhof Hannover beträgt ca. 15 Minuten. Die weiteren Isernhagener Ortsteile, die Nachbargemeinde Großburgwedel sowie die Stadt Langenhagen sind mit zwei Buslinien der RegioBus Hannover zu erreichen.

**Número de propiedad: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen**

## Otros datos

**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 vorbehaltenlich 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: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -  
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](http://www.von-poll.com)**