

Gehrden

# Maison mitoyenne rénovée avec un jardin fantastique à Gehrden !

**CODE DU BIEN: 25285031**



**PRIX D'ACHAT: 535.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 178,57 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 620 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25285031 - 30989 Gehrden**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25285031 - 30989 Gehrden**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25285031	Prix d'achat	535.000 EUR
Surface habitable	ca. 178,57 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande de tête
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1982	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25285031 - 30989 Gehrden**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	96.94 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.07.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 25285031 - 30989 Gehrden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285031 - 30989 Gehrden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285031 - 30989 Gehrden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285031 - 30989 Gehrden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285031 - 30989 Gehrden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285031 - 30989 Gehrden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285031 - 30989 Gehrden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285031 - 30989 Gehrden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285031 - 30989 Gehrden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285031 - 30989 Gehrden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285031 - 30989 Gehrden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285031 - 30989 Gehrden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285031 - 30989 Gehrden

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25285031 - 30989 Gehrden**

## Une première impression

L'agence immobilière Von Poll Immobilien Hannover Region Süd vous présente cette spacieuse maison mitoyenne, idéalement située à Gehrden. Construite en 1982, cette maison de 9 mètres de large offre une généreuse surface habitable d'environ 179 m<sup>2</sup>. Elle est implantée sur un terrain paysagé d'environ 620 m<sup>2</sup>. Rénovée avec goût et modernité ces dernières années, elle est en excellent état. Vous serez séduit par la qualité des matériaux et l'harmonie des couleurs. De grandes fenêtres et portes créent une atmosphère lumineuse et accueillante. Avec quatre chambres, une cuisine et deux salles de bains, la maison offre un espace généreux, une grande intimité et de multiples possibilités d'aménagement. Le cœur de la maison est un espace de vie ouvert et lumineux, qui s'étend sur toute la largeur de la maison. Initialement composé de deux pièces, cet espace a été agrandi grâce à la suppression d'une cloison. On peut facilement y installer une grande table à manger et un coin salon confortable, créant ainsi un cadre idéal pour recevoir famille et amis. En hiver, la cheminée contribue à l'atmosphère chaleureuse. La cuisine, attenante au salon, ne manquera pas de vous séduire. Véritable atout esthétique, avec ses façades blanches qui s'harmonisent parfaitement avec le plan de travail en bois massif, elle offre également tous les équipements imaginables. L'îlot central, conçu pour répondre aux exigences de la cuisine moderne, transforme la préparation des repas en un moment convivial et ravira tous les cuisiniers amateurs. Les trois pièces disponibles à l'étage peuvent être aménagées selon les besoins de votre famille : chambres, chambres d'enfants, bureau ou dressing. Cet étage peut également servir d'espace de vie indépendant. La possibilité d'utiliser les raccordements de cuisine existants dans l'une des pièces, ainsi que la présence d'une salle de bain, offrent des conditions idéales pour une cohabitation intergénérationnelle. Le studio d'environ 26 m<sup>2</sup> avec accès à la loggia fait office de salon et peut également être transformé en chambre. Une autre chambre pourrait être créée au rez-de-chaussée, à la place de la salle à

manger. Avec sa salle d'eau, cette configuration offre les meilleures perspectives pour vivre confortablement dans cette maison jusqu'à un âge avancé. Le charme de cette maison, soigneusement entretenue, se prolonge dans son magnifique jardin paysager à l'atmosphère de vacances. Ce jardin offre de multiples espaces de détente. Vous pourrez profiter de votre temps libre sur la terrasse accessible depuis le salon, ainsi que sur une seconde terrasse attenante à la maison – l'endroit idéal pour aménager votre propre espace bien-être avec bain à remous et douche extérieure ! Une pièce au sous-sol offre une autre possibilité de loisirs et peut servir de salle de loisirs, de salle de réception ou de salle de sport. De plus, le sous-sol comprend un débarras, une chaufferie et une buanderie. Votre voiture trouvera sa place en toute sécurité dans le garage situé dans le complexe de garages adjacent. En résumé, vous profiterez d'une maison dans un quartier calme et familial. La propriété bénéficie d'équipements modernes et fonctionnels, avec de nombreux extras et diverses options d'ameublement. Une maison qui s'adapte à différents modes de vie, offrant beaucoup d'espace et de liberté, ainsi que de nombreuses possibilités de loisirs en plein air – que demander de plus ?

**CODE DU BIEN: 25285031 - 30989 Gehrden**

## Détails des commodités

Reihenendhaus / Kettenhaus mit 9 m Hausbreite

Erdgeschoss

- Windfang
- Flur
- Wohn-/Esszimmer (ca. 24 m<sup>2</sup> + ca. 34 m<sup>2</sup>)
- 1 Küche (ca. 16 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Dusche

Dachgeschoss

- (vorgelagertes) Schlafzimmer (ca. 11 m<sup>2</sup>)
- Ankleidezimmer (mit Küchenanschlüssen)
- Badezimmer mit Wanne
- Wohn-/Arbeitszimmer über die gesamte Hausbreite (ca. 26 m<sup>2</sup>)
- 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

**CODE DU BIEN: 25285031 - 30989 Gehrden**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25285031 - 30989 Gehrden**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 96.94 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODE DU BIEN: 25285031 - 30989 Gehrden**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen

Tel.: +49 511 - 64 20 165 0

E-Mail: [hannover.sued@von-poll.com](mailto:hannover.sued@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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