

Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## Maison individuelle avec des prestations haut de gamme dans un quartier calme

CODE DU BIEN: 25352091



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

PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 191 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 806 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

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

CODE DU BIEN: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## En un coup d'œil

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN          | 25352091        |
| Surface habitable     | ca. 191 m²      |
| Type de toiture       | à deux versants |
| Pièces                | 6               |
| Chambres à coucher    | 4               |
| Salles de bains       | 2               |
| Année de construction | 2005            |

|                              |                                                                            |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 649.000 EUR                                                                |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                   |
| Technique de construction    | massif                                                                     |
| Surface de plancher          | ca. 60 m²                                                                  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités                                                       |

CODE DU BIEN: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 11.11.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 43.70 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | A                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2005                                        |

CODE DU BIEN: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

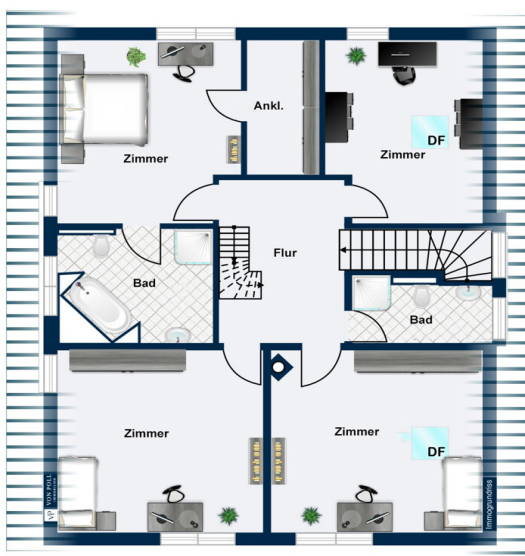
## La propriété



CODE DU BIEN: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen**

## Une première impression

À vendre : maison individuelle de construction solide, achevée en 2005 sur un terrain de 806 m<sup>2</sup>, offrant une disposition unique et environ 190 m<sup>2</sup> de surface habitable avec des finitions haut de gamme. Conforme aux normes énergétiques actuelles (« A »), elle comprend six pièces et un grenier aménagé accessible par un escalier gain de place. Le rez-de-chaussée se compose d'un séjour/salle à manger donnant sur la terrasse, d'une cuisine avec cellier, d'un hall d'entrée avec vestiaire, de toilettes invités avec douche, d'une autre pièce donnant sur la terrasse et d'une buanderie avec débarras attenant et accès au garage. À l'étage, la suite parentale avec salle de bains et dressing, trois autres chambres et une salle d'eau sont agencées autour du hall d'entrée/escalier (avec accès au grenier). Un garage double avec atelier et débarras attenants complète ce bien. Le standing de cette propriété se reflète dans des prestations telles que le chauffage au sol sur les deux étages, deux salles de bains à l'étage (une salle de bains attenante à la chambre principale avec baignoire et douche, et une salle d'eau séparée), des toilettes invités avec douche, un système photovoltaïque et solaire thermique installé en 2022, et des fenêtres à sécurité anti-effraction. Laissez-vous inspirer par les photos et n'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite !

CODE DU BIEN: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 43.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## Contact

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

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Hannoversche Straße 12A, 30938 Burgwedel

Tel.: +49 5139 - 89 19 068

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

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

---

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