

Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

Stilvolles Einfamilienhaus mit Vollkeller

CODE DU BIEN: 26352095



PRIX D'ACHAT: 650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 636 m²

CODE DU BIEN: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - 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: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26352095	Prix d'achat	650.000 EUR
Surface habitable	ca. 160 m²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Modernisation / Rénovation	2021
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1993	Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	128.98 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.03.2036	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

La propriété



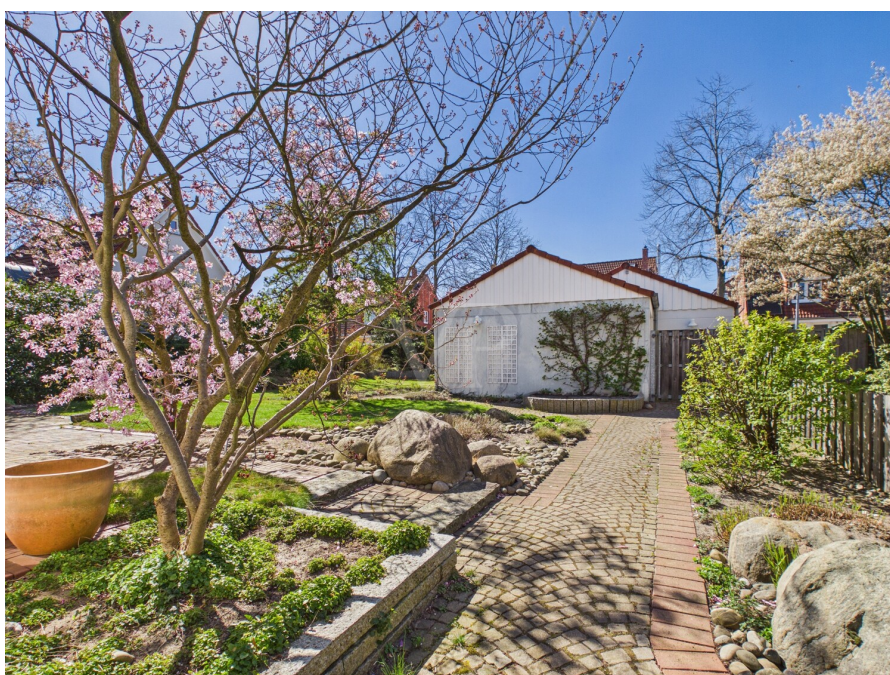
CODE DU BIEN: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

La propriété



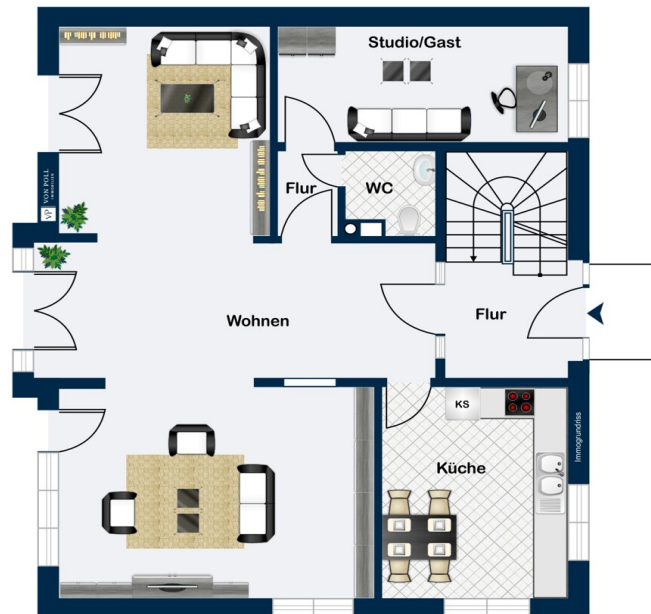
CODE DU BIEN: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

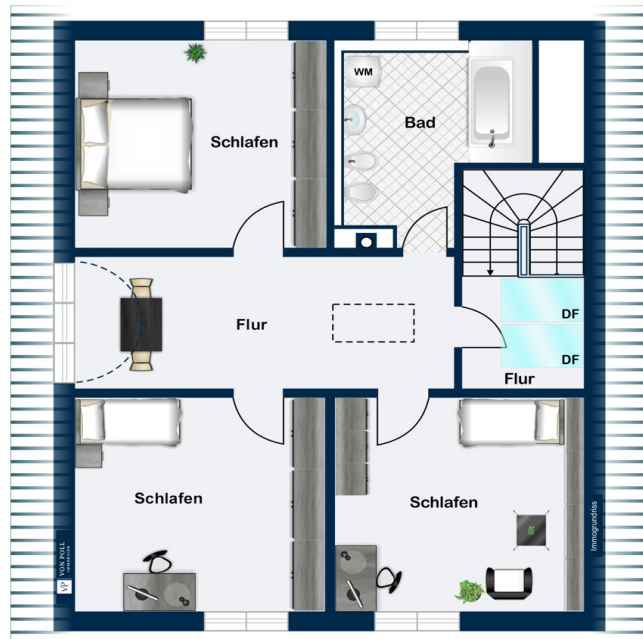
La propriété

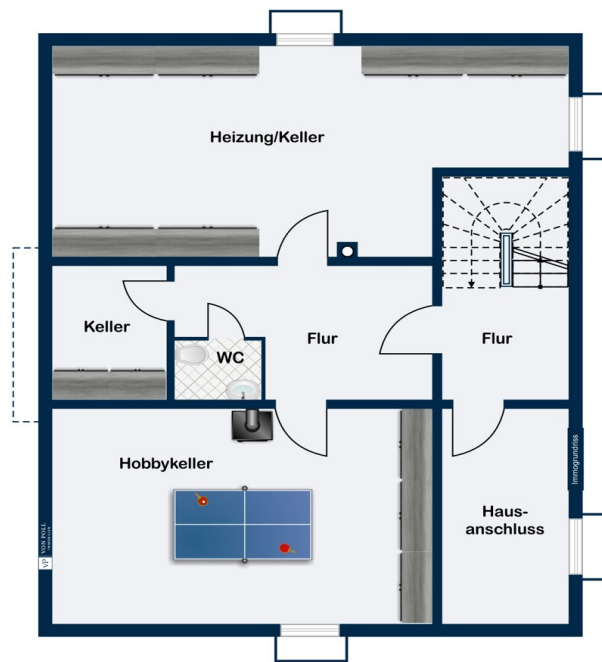


CODE DU BIEN: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

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: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

Une première impression

Zum Verkauf steht ein 1993 in massiver Bauweise auf einem ca. 636 m² 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 m² 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 Gästzimmer 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!

CODE DU BIEN: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - 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 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.

CODE DU BIEN: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

Plus d'informations

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: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - 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

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

www.von-poll.com