

Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

Gut geschnittene 4-Zimmer Wohnung in Altwarmbüchen mit Garagenstellplatz

CODE DU BIEN: 26352100



PRIX D'ACHAT: 179.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 94 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - 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: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26352100
Surface habitable	ca. 94 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	179.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 7 m²
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Chauffage de quartier
Certification énergétique valable jusqu'au	10.12.2028
Source d'alimentation	Cogénération

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	153.50 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

La propriété



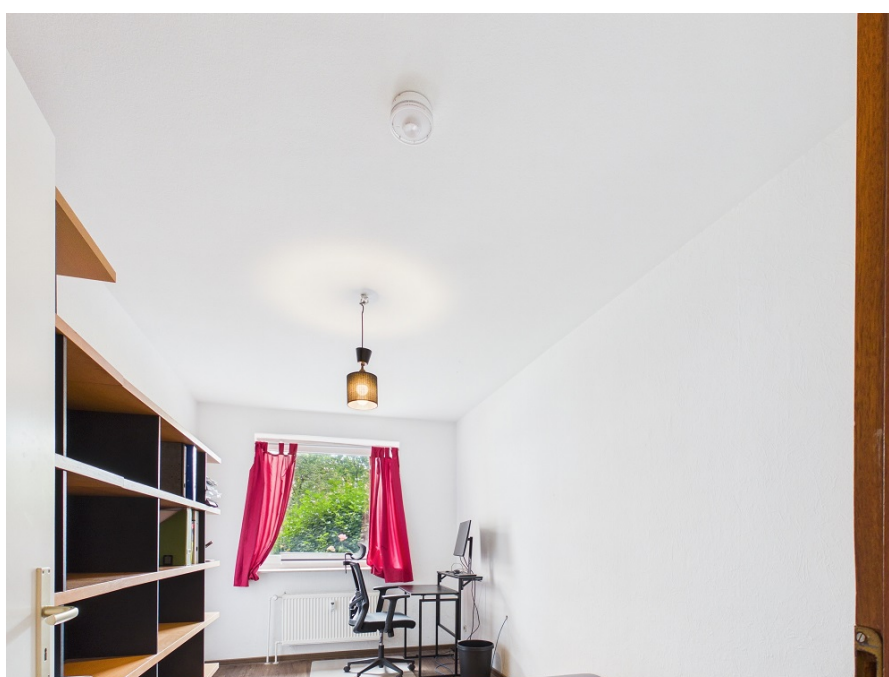
CODE DU BIEN: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

La propriété



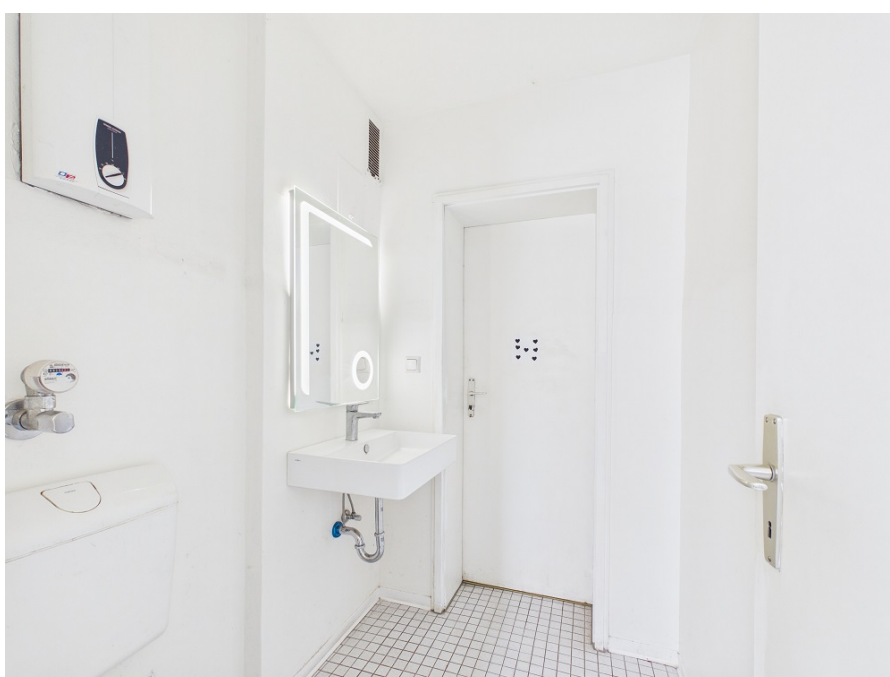
CODE DU BIEN: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

La propriété



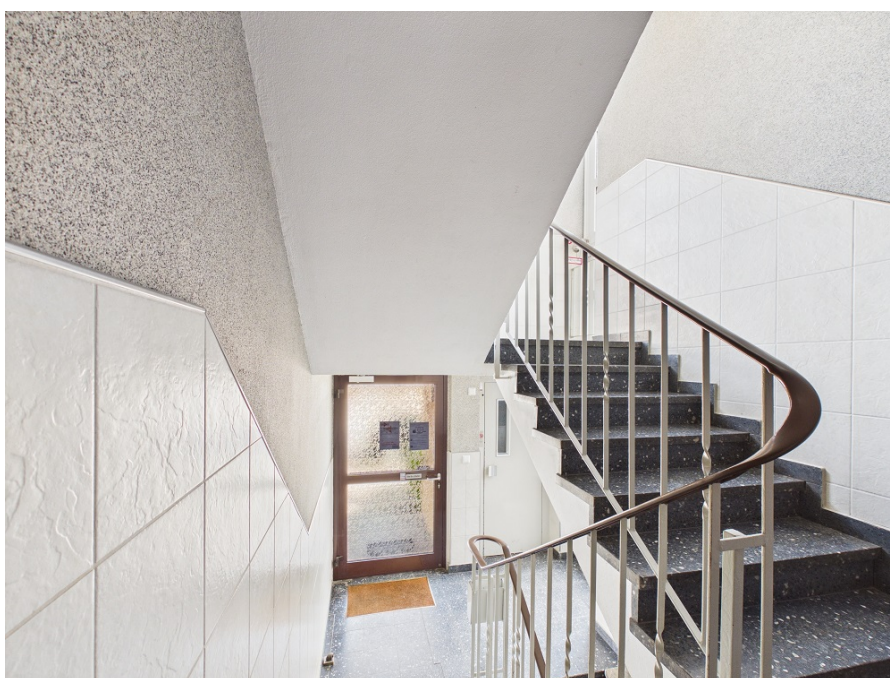
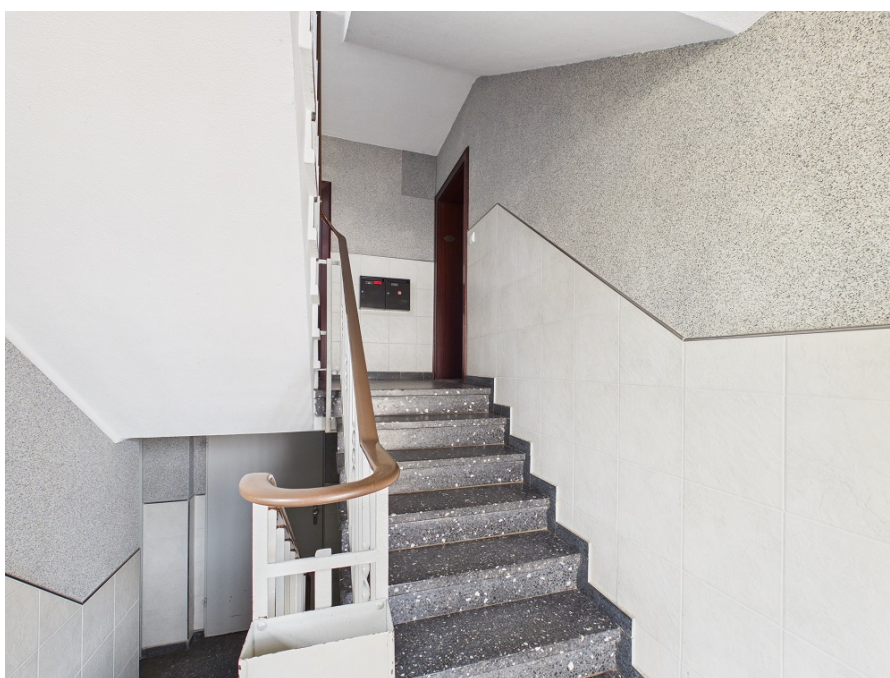
CODE DU BIEN: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - 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: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

Une première impression

Zum Verkauf steht eine großzügig geschnittene 4 Zimmer Wohnung mit Loggia im beliebten Zentrum von Altwarmbüchen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, die Sparkasse und Apotheke erreichen Sie fußläufig in der Nähe.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Der Gebäudekomplex wurde im Jahre 1972 in massiver Bauweise errichtet und ist komplett unterkellert. In 2024 wurden zwei neue Brennwert-Kessel im Blockheizkraftwerk, das die Wohnanlage beheizt, in Betrieb genommen. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 94 m² mit einem großzügigen Wohnzimmer und einer sonnigen Loggia mit Blick in die Grünanlagen. Die Küche mit vorhandener Einbauküche bietet Platz für einen kleinen Esstisch. Die Wohnung kann vom neuen Eigentümer neu gestaltet werden, Teilbereiche sind renovierungsbedürftig.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum sowie eine abgeschlossene Einzelgarage im Tiefgaragenkomplex.

Das Hausgeld für die Wohnung beträgt monatlich aktuell 615 EUR. Davon beträgt der Anteil der Zuführung in die Erhaltungsrücklage ca. 160 EUR. Das Hausgeld für die Garage beträgt aktuell 18 EUR monatlich.

CODE DU BIEN: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

Détails des commodités

- EG-Wohnung im Zentrum von Altwarmbüchen
- sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, gute Infrastruktur (Sparkasse, Apotheke, Restaurants)
- 4 Zimmer mit großer Loggia mit Blick in die Grünanlage
- Küche mit EBK und ausreichend Platz für Sitzmöglichkeit
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne
- gepflegte, grüne Wohnanlage
- Beheizung: Blockheizkraftwerk, 2024: zwei neue Brennwert-Kessel
- renovierungsbedürftig, Fenster teilweise erneuerungsbedürftig

CODE DU BIEN: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - 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.

Daneben ist insbesondere der Altwarmbüchener See als eines der beliebtesten Naherholungsgebiete in der gesamten Region Hannover hervorzuheben.

Der Ortsteil Altwarmbüchen mit ca. 9.300 Einwohnern verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und ist unter anderem Standort des Gymnasiums der Gemeinde Isernhagen.

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in ca. 250 m Entfernung vom U-Bahn Haltepunkt "Altwarmbüchen Zentrum" der Linie 3. Die Fahrt bis ins Stadtzentrum Hannover dauert ca. 20 Minuten. Altwarmbüchen ist daneben mit eigenen Anschlussstellen an die Autobahnen 2, 7 und 37 angebunden, die Fahrzeit zum Flughafen Hannover beträgt ca. 15 Minuten.

CODE DU BIEN: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - 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