

## Gehrden

????????? ?????????????????? ?????????? ??? ??????  
??? ?????????? ?? ?????????????? ????? ??? Gehrden!

????????? ??????????: 25285031



???? ??????: 535.000 EUR • ??????????: ca. 178,57 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 620 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25285031 - 30989 Gehrden

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????????????

???????? ??????????: 25285031 - 30989 Gehrden

?? ??? ??????

???????? ??????????	25285031	???? ?	535.000 EUR
???????????	ca. 178,57 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	?????????????? ?????		
?????????	4		
????????????? ???	3		
???????????		????? ??????????????	2025
???????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1982	???????????????	
?????? ??????????????	1 x ????????	?????????	?????????, ??????, ?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????????: 25285031 - 30989 Gehrden

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	96.94 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	29.07.2035	?????????? ?????????????? ???????????	C
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1982



???????? ?????????: 25285031 - 30989 Gehrden

?? ?????????





???????? ?????????: 25285031 - 30989 Gehrden

?? ????????





??????? ???????: 25285031 - 30989 Gehrden

?? ????????



???????? ?????????: 25285031 - 30989 Gehrden

?? ?????????





???????? ?????????: 25285031 - 30989 Gehrden

?? ?????????



??????? ???????? : 25285031 - 30989 Gehrden

?? ????????





???????? ?????????: 25285031 - 30989 Gehrden

?? ?????????





???????? ??????????: 25285031 - 30989 Gehrden

?? ?????????



???????? ?????????: 25285031 - 30989 Gehrden

?? ?????????





???????? ?????????: 25285031 - 30989 Gehrden

?? ?????????



??????? ???????: 25285031 - 30989 Gehrden

?? ????????





???????? ??????????: 25285031 - 30989 Gehrden

?? ?????????



???????? ?????????: 25285031 - 30989 Gehrden

?? ?????????



??????? ?????????: 25285031 - 30989 Gehrden

## ??? ?????? ??????????

? Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ????????????? ????? ??? ?????????  
????????? ??? ?????? ??? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ??? Gehrden. ?????????  
?? 1982, ? ?????????? ?????????? ??????? 9 ?????? ??? ?????????????? ?????????? ?????????  
179 ??????????????? ??????. ?????????? ?? ??? ?????? ?????????????? ?????????  
???????? 620 ?????????????? ??????. ?? ?????? ??? ?????????????? ?????????? ???  
????????? ?? ?????????? ?????? ??? ?????????? ?? ?????? ??????????. ? ?????  
?????? ??????? ?????????? ??? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ???  
?????????????????. ?? ?????? ?????????? ??? ?? ?????? ?????????????? ??? ??????? ???  
????????? ??????????. ?? ?????? ?????????, ??? ??????? ??? ??? ??????, ?  
????????? ?????????? ?????? ????, ?????? ??????????????? ??? ?????????? ?????????  
???????. ? ?????? ??? ??????? ?????? ? ?????????, ??????? ?????  
?????????????/?????????????, ? ?????? ?????????????? ?? ??? ?? ?????? ??? ?????????.  
?????? ??? ???????, ???? ?????????? ?????? ?????????????? ??????? 58 ?.?.  
????????????????? ?????????????? ?????? ??????. ?????? ? ?????? ?????????? ?????? ???? ???  
????? ?????????? ?????????? ??? ??? ???? ?????? ?????? ?????????????? - ?? ?????? ?????????  
??? ?? ?????????? ?????? ?? ??? ?????????????? ??? ?????? ?????? ????. ?? ???????, ???  
????? ?????????? ??? ?????? ??????????????. ? ???????, ??? ?????????? ?????? ???  
??????, ??????? ?? ??????????????. ??? ?????????? ?????? ??? ?????? highlight, ?? ???  
?????? ?????????? ??? ?????????????????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????? ???  
????? ??? ?????? ????, ???? ?????????? ??? ?????? ?????????????? ?????????? ??????????. ??  
????? ??? ?????????, ?????????????? ??? ?? ?????????????????? ?????? ?????????????? ???  
????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?????????????? ?? ??? ?????????? ??? ??  
????????????????? ?????? ??????. ?? ?????? ?????????? ??? ?????????????? ?????? ?????? ?????  
????????? ?? ?????????????????? ?????? ?? ?????????????? ?????? ?????????? ?????? ?????????????? ??? -  
?? ??????????????, ??????? ?????????, ????????? ? ??????????????. ?????????????, ??? ??  
????????? ??????? ?? ?????????????????? ?? ?????????????? ?????? ??????????????. ? ???????  
????????????????? ??? ?????????????? ?????????????? ?????? ?????? ?????????????????? ?????? ?? ???  
????? ?????? ????, ??????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ???  
???????. ?? ?????????? ????????? 26 ?.??. ?? ?????????? ??? ?????????? ?????????????? ??  
??????, ??? ?????????????? ??? ??? ??????????????. ??????????????, ??? ??????  
????????????????? ?? ?????????? ?? ?????????????????? ??? ?????????? ??? ?????? ???  
?????????????????. ?? ?????????? ?? ?? ??????, ???? ?????????? ??? ??????????  
????????????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????? ?? ??????????. ? ?????????????????????  
????????????? ??? ??????? ?????????????????? ?????? ?????? ?????????????????? ?????? ?? ???  
????????????? ??????????. ?????? ? ?????? ?????????????? ?????????? ?????? ?????????????.  
?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ?????? ??? ??? ?????????? ??? ??????



?????????? ?? ?? ?????, ????? ?? ?? ?? ??????? ??????? ??????? ?? ????? - ??  
???????? ??????? ?? ?? ?? ?? ?? ?? ?? ??????? ?? ??????????? ?? ???????????  
??????! ?? ??????? ?? ??????? ??????????? ?? ??????? ??????????? ??  
?????????????????? ??????????? ?? ??????? ?? ??????????????????? ?? ????????? ??????,  
?????????? ????? ? ??????????????. ?????????, ?? ??????? ????????????????? ?????????,  
?????????????????? ?? ????????????. ?? ??????????? ?? ?? ?? ?? ?? ??????? ?? ?? ?? ??  
?????? ?? ??????????? ?? ??????????????? ????????????? ??????. ?????????, ??????????  
?? ??????????????? ?? ??????? ?? ?? ??????? ?? ??????? ?? ?? ?? ??????????????  
?????????. ?? ????????? ??????????? ??????????? ?? ??????????????? ??????????????????? ??  
?????? ??????????? ??????????????????? ?? ??????????? ??????????? ??????????. ?? ??????? ??  
?????????????????? ?? ??????????????????? ??????????? ??, ??????????????????? ??????? ??  
????????????, ??????? ?? ????????? ??????????? ??????????? ??????????? - ?? ??????????????? ??  
?????????????? ?? ??????????;

???????? ??????????: 25285031 - 30989 Gehrden

???????????????? ???? ??????????

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: Rollladen im Wohnzimmer (Panzer, Motoren)
- 2020: Nebenterrassen, Dusche, Bewässerung, Mähroboter
- 2014: Terrassenbelag Holz
- 2009: Sanierung Badezimmer EG

??????? ???????: 25285031 - 30989 Gehrden

??? ??? ??? ??????????

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 Gehrden 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.

??????? ?????????: 25285031 - 30989 Gehrden

????? ?????????????

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 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.

???????? ??????????: 25285031 - 30989 Gehrden

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen  
Tel.: +49 511 - 64 20 165 0  
E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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