

Gehrden

Μοντέρνα ανακαινισμένη κατοικία στο τέλος της βεράντας με φανταστικό κήπο στο Gehrden!

Αριθμός ακινήτου: 25285031



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 535.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 178,57 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 620 m²

Αριθμός ακινήτου: 25285031 - 30989 Gehrden

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25285031 - 30989 Gehrden

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25285031	Τιμή αγοράς	535.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 178,57 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2025
Δωμάτια	4	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	3	Έπιπλα	Βεράντα, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	1982		
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25285031 - 30989 Gehrden

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	96.94 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	29.07.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1982

Αριθμός ακινήτου: 25285031 - 30989 Gehrden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25285031 - 30989 Gehrden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25285031 - 30989 Gehrden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25285031 - 30989 Gehrden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25285031 - 30989 Gehrden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25285031 - 30989 Gehrden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25285031 - 30989 Gehrden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25285031 - 30989 Gehrden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25285031 - 30989 Gehrden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25285031 - 30989 Gehrden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25285031 - 30989 Gehrden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25285031 - 30989 Gehrden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25285031 - 30989 Gehrden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25285031 - 30989 Gehrden

Μια πρώτη εντύπωση

Η Von Poll Immobilien Hannover Region Süd παρουσιάζει αυτή την ευρύχωρη κατοικία στο τέλος της βεράντας σε κεντρική τοποθεσία στο Gehrden. Χτισμένη το 1982, η κατοικία διαθέτει πλάτος 9 μέτρα και γενναιόδωρο καθιστικό περίπου 179 τετραγωνικών μέτρων. Βρίσκεται σε ένα όμορφα διαμορφωμένο οικόπεδο περίπου 620 τετραγωνικών μέτρων. Το ακίνητο έχει ανακαινιστεί ελκυστικά και μοντέρνα τα τελευταία χρόνια και βρίσκεται σε άριστη κατάσταση. Η χρήση υλικών υψηλής ποιότητας και ένα αρμονικό χρωματικό συνδυασμό θα σας εντυπωσιάσουν. Τα μεγάλα παράθυρα και οι πόρτες δημιουργούν μια φωτεινή και φιλόξενη ατμόσφαιρα. Με τέσσερα δωμάτια, μια κουζίνα και δύο μπάνια, η κατοικία προσφέρει άφθονο χώρο, άφθονη ιδιωτικότητα και διάφορες επιλογές χρήσης. Η καρδιά του σπιτιού είναι ο φωτεινός, ενιαίος χώρος καθιστικού/τραπεζαρίας, ο οποίος εκτείνεται σε όλο το πλάτος του σπιτιού. Αρχικά δύο δωμάτια, ένας ευρύχωρος χώρος καθιστικού περίπου 58 τ.μ. δημιουργήθηκε αφαιρώντας έναν τοίχο. Αυτός ο χώρος φιλοξενεί εύκολα τόσο ένα μακρύ τραπέζι φαγητού όσο και έναν άνετο χώρο καθιστικού - το τέλειο σκηνικό για να περάσετε χρόνο με την οικογένεια και τους φίλους σας. Το χειμώνα, ένα τζάκι προσθέτει στη ζεστή ατμόσφαιρα. Η κουζίνα, που βρίσκεται δίπλα στο σαλόνι, σίγουρα θα εντυπωσιάσει. Δεν αποτελεί μόνο ένα οπτικό highlight, με τις λευκές προσόψεις των εντοιχισμένων ντουλαπιών να συμπληρώνουν τέλεια τον πάγκο από μασιφ ξύλο, αλλά διαθέτει και κάθε φανταστικό επιπλέον στοιχείο. Το νησί της κουζίνας, σχεδιασμένο για να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σύγχρονης μαγειρικής, μετατρέπει το μαγείρεμα σε μια εκδήλωση και θα ενθουσιάσει κάθε μάγιστρα. Τα τρία δωμάτια που διατίθενται στον επάνω όροφο μπορούν να διαμορφωθούν ώστε να ταιριάζουν στις ανάγκες της οικογένειάς σας - ως υπνοδωμάτια, παιδικά δωμάτια, γραφείο ή γκαρνταρόμπα. Εναλλακτικά, αυτό το επίπεδο μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως ξεχωριστός χώρος καθιστικού. Η επιλογή αξιοποίησης των

υπαρχουσών συνδέσεων κουζίνας σε ένα από τα δωμάτια, μαζί με την άνεση ενός μπάνιου, παρέχει τις ιδανικές συνθήκες για διαβίωση δύο γενεών. Το στούντιο περίπου 26 τ.μ. με πρόσβαση στο χαγιάτι χρησιμεύει ως σαλόνι, ενώ διατίθεται και ένα υπνοδωμάτιο. Εναλλακτικά, ένα ακόμη υπνοδωμάτιο θα μπορούσε να δημιουργηθεί στο ισόγειο στη θέση της τραπεζαρίας. Σε συνδυασμό με το ντους, αυτό προσφέρει τις καλύτερες προοπτικές για διαβίωση στο σπίτι μέχρι τα γεράματα. Ο καλοδιατηρημένος χαρακτήρας του σπιτιού επεκτείνεται στον όμορφα διαμορφωμένο κήπο με την ατμόσφαιρα διακοπών. Αυτός ο κήπος προσφέρει διάφορα ήσυχα καταφύγια. Μπορείτε να απολαύσετε τον ελεύθερο χρόνο σας στη βεράντα που είναι προσβάσιμη από το σαλόνι, καθώς και σε μια δεύτερη βεράντα δίπλα στο σπίτι - το ιδανικό σημείο για τον δικό σας χώρο ευεξίας με υδρομασάζ και εξωτερικό ντους! Ένα δωμάτιο στο υπόγειο προσφέρει μια ακόμη επιλογή για δραστηριότητες αναψυχής και μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αίθουσα χόμπι, αίθουσα πάρτι ή γυμναστήριο. Επιπλέον, το υπόγειο περιλαμβάνει αποθήκη, λεβητοστάσιο και πλυσταριό. Το αυτοκίνητό σας θα βρει την ασφαλή του θέση στο γκαράζ που βρίσκεται στο παρακείμενο συγκρότημα γκαράζ. Συνολικά, μπορείτε να περιμένετε ένα σπίτι σε μια ήσυχη και φιλική προς τις οικογένειες γειτονιά. Το ακίνητο διαθέτει μοντέρνα και λειτουργικά χαρακτηριστικά με πολλά επιπλέον χαρακτηριστικά και διάφορες επιλογές επίπλωσης. Ένα σπίτι που προσαρμόζεται σε διαφορετικούς τρόπους ζωής, προσφέροντας άφθονο χώρο και ελευθερία, καθώς και άφθονες ευκαιρίες υπαίθριας αναψυχής - τι περισσότερο θα μπορούσατε να ζητήσετε;

Αριθμός ακινήτου: 25285031 - 30989 Gehrden

Λεπτομέρειες των ανέσεων

Reihenendhaus / Kettenhaus mit 9 m Hausbreite

Erdgeschoss

- Windfang
- Flur
- Wohn-/Esszimmer (ca. 24 m² + ca. 34 m²)
- 1 Küche (ca. 16 m²)
- Badezimmer mit Dusche

Dachgeschoss

- (vorgelagertes) Schlafzimmer (ca. 11 m²)
- Ankleidezimmer (mit Küchenanschlüssen)
- Badezimmer mit Wanne
- Wohn-/Arbeitszimmer über die gesamte Hausbreite (ca. 26 m²)
- 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

Αριθμός ακινήτου: 25285031 - 30989 Gehrden

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25285031 - 30989 Gehrden

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 96.94 kwh/(m²*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.

Αριθμός ακινήτου: 25285031 - 30989 Gehrden

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen

Tel.: +49 511 - 64 20 165 0

E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com