

Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

# Schöne 4-Zimmer Wohnung mit Loggia im Zentrum

????????? ??????????: 24352063



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

???? ??????: 195.000 EUR • ??????????: ca. 84 m<sup>2</sup> • ??????: 4

???????? ??????????: 24352063 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ???????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24352063 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24352063	????? ???????	195.000 EUR
????????????	ca. 84 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3	?????????	???????
????????	4	????????????	???????
?????????????? ??? ??????????	3	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????????	1	??????	???????
????? ?????????????	1972	????????	?????????

???????? ??????????: 24352063 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

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

???? ????????????	NAHWAERME	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	10.12.2028	??????????????	
??????????????????		???????	140.90 kWh/m²a
?????? ???		??????????????	
???? ????????????	??????????????	??????????????	E
	?????? ???? ????????	??????????????	
	?????????????? ???	??????????????	
	??????????????	??????????????	
	??????????????		

???????? ??????????: 24352063 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

?? ?????????



???????? ??????????: 24352063 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

?? ?????????



???????? ??????????: 24352063 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

?? ?????????



???????? ??????????: 24352063 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

?? ?????????



??????? ???????: 24352063 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

?? ????????



???????? ??????????: 24352063 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

???????? ??????????: 24352063 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

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

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 4-Zimmer Wohnung mit Loggia im beliebten Zentrum von Altwarmbüchen. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Der Gebäudekomplex wurde im Jahre 1972 in massiver Bauweise errichtet und ist komplett unterkellert. Auf ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich ein Flur, ein Badezimmer mit Dusche, die Küche, der Wohnbereich mit großer Fensterfront und Zugang zur Loggia, das Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, eines davon ebenfalls mit Ausgang zur Loggia. Das Badezimmer ist sowohl vom Flur als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich. Die Loggia ist nach Westen ausgerichtet und bietet einen schönen Blick in die Umgebung. Das Badezimmer wurde im Jahr 2018 renoviert und ist mit modernen, hellen Fliesen ausgestattet. Die übrigen Räume der Wohnung befinden sich einem renovierungsbedürftigen Zustand. Zur Wohnung gehört ein abgeschlossener Kellerraum. Das Hausgeld inklusive Instandhaltungsrücklage beträgt zur Zeit € 472,00 pro Monat und teilt sich auf in Hausgeld € 399,00 Euro und Rücklagenanteil € 73,00.

??????? ???????: 24352063 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

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

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 in ca. 350 m Entfernung vom U-Bahn Haltepunkt "Altwarmbüchen Zentrum" der Linie 3. Die Fahrt bis ins Stadtzentrum Hannover dauert ca. 2 Minuten. Altwarmbüchen ist daneben mit eigenen Anschlussstellen an die Autobahnen 2, 7 und 37 angebunden, die Fahrzeit zum Flughafen Hannover beträgt ca. 10 Minuten.

???????? ??????????: 24352063 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.12.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 140.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist . Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24352063 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

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

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

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Hannoversche Straße 12A ??????? - ?????? ???????  
E-Mail: hannover.nord@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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