Gehrden – Gehrden

# Nicht nur für Anleger: gepflegtes 3-Familien-Haus in zentraler Lage von Gehrden!

***VP azonosító: 23285021***

**VÉTELÁR: 485.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 206 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 717 m²**

**VP azonosító: 23285021 - 30989 Gehrden – Gehrden**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 23285021 - 30989 Gehrden – Gehrden**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 23285021 |
| Hasznos lakótér | ca. 206 m² |
| Tet? formája | Nyeregtet? |
| AZ INGATLAN ELÉRHET? | megállapodás szerint |
| Szobák | 9 |
| Hálószobák | 6 |
| FÜRD?SZOBÁK | 3 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1962 |
| PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK | 2 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 485.000 EUR |
| Ház | |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 0 m² |
| Felszereltség | Kert / közös használat, Erkély |

VP azonosító: 23285021 - 30989 Gehrden – Gehrden

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| F?tési rendszer | Központif?tés |
| Energiaforrás | GAS |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 07.07.2033 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | F |
| Teljes energiaigény | 191.50 kWh/m²a |

**VP azonosító: 23285021 - 30989 Gehrden – Gehrden**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23285021 - 30989 Gehrden – Gehrden**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23285021 - 30989 Gehrden – Gehrden**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23285021 - 30989 Gehrden – Gehrden**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23285021 - 30989 Gehrden – Gehrden**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23285021 - 30989 Gehrden – Gehrden**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23285021 - 30989 Gehrden – Gehrden**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23285021 - 30989 Gehrden – Gehrden**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23285021 - 30989 Gehrden – Gehrden**

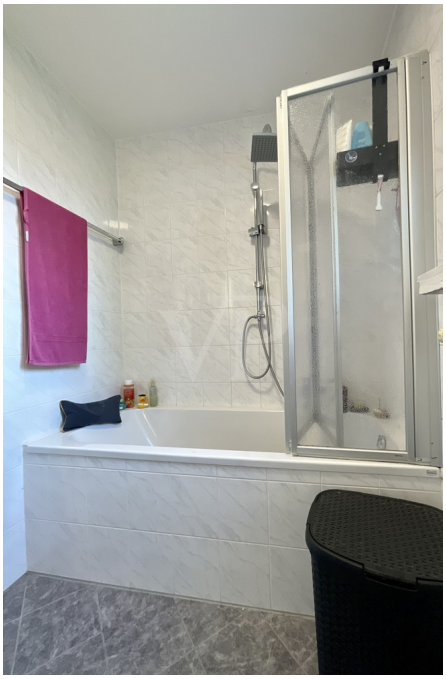
# Az ingatlan

**VP azonosító: 23285021 - 30989 Gehrden – Gehrden**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23285021 - 30989 Gehrden – Gehrden**

# Az ingatlan



**VP azonosító: 23285021 - 30989 Gehrden – Gehrden**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23285021 - 30989 Gehrden – Gehrden**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23285021 - 30989 Gehrden – Gehrden**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23285021 - 30989 Gehrden – Gehrden**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23285021 - 30989 Gehrden – Gehrden**

# Az els? benyomás

Mit diesem Immobilienangebot bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein Haus mit vielen Optionen an. Ein Haus, das sich an sich verändernde Wohnansprüche anpasst. Ist es bei derzeit steigenden Zinsen interessant für Sie, Ihr Darlehen durch Mieteinnahmen zu entlasten? Dafür sind die drei separaten Wohneinheiten mit jeweils 3 Zimmern, einer geräumigen Küche und einem Wannenbad perfekt geeignet. Ziehen Sie als kleine Familie in das Erdgeschoss ein und erfreuen sich an Ihren solventen Mietern, die derzeit die Wohnungen im Ober- und im Dachgeschoss bewohnen. Wächst die Familie und damit der Bedarf an weiteren Kinderzimmern, bietet Ihnen dieses Dreifamilienhaus beste Voraussetzungen, um zu einem Einfamilienhaus umgebaut zu werden. Gestalten Sie die Wohnung im Erdgeschoss zu einem großzügigen Wohnzentrum um, in dem die Familie zu geselligen Stunden zusammenkommt. Ca. 72 m² Wohnfläche können zu einer Wohnküche mit geräumigen Wohn- und Esszimmer werden. Das kleinere Zimmer bietet sich ergänzend dazu als Büro oder Gäste-Zimmer an. In diesem Fall werden Ihre Gäste das Badezimmer im Erdgeschoss zu schätzen wissen. Die Räumlichkeiten der Wohnung im 1. Obergeschoss können zur Kinderzone werden. Wird die Küche zum Schlafzimmer umgebaut, ist hier Platz für 4 Kinder, die auf dieser Wohnebene über ein eigenes Badezimmer verfügen können. Das Dachgeschoss wird Refugium für Sie als Eltern. Schlafzimmer, Ankleide, Büro und vielleicht wird die Küche zum Wellnessbadezimmer - ein Bereich zum Entspannen! Lassen Sie Ihren Ideen freien Lauf - entwerfen Sie Ihren Wohntraum mit allen Annehmlichkeiten für jedes Familienmitglied. Mit Blick in die Zukunft bietet sich das Haus gleichermaßen als Mehrgenerationenhaus an. Die ältere Generation wird sich im Erdgeschoss wohl fühlen, da hier annähernd seniorengerechtes Wohnen möglich ist. Das Ober- und das Dachgeschoss bleibt Ihnen und Ihren Kindern als großzügiges Wohnerlebnis. Egal, wie Sie das Haus nutzen werden, Sie werden begeistert sein, von dem großzügigen Garten, der Ihnen eine vielfältige Freizeitgestaltung bietet. Eine umfangreiche Grünfläche bietet Platz für Trampolin, Pool und Klettergerüst. Ein Gartenpavillon, der auf einer großzügigen Holzterrasse im Garten aufgestellt isr, ist der geniale Schattenplatz für eine Auszeit oder um die lauen Abendstunden im Freien zu genießen. Liebhabern von frischem Gemüse bietet der Garten ausreichend Fläche für Gemüsebeet und Obstbäume! Ein Familienidyll mit finanziellen Vorteilen in zentraler Lage von Gehrden!

**VP azonosító: 23285021 - 30989 Gehrden – Gehrden**

# Részletes felszereltség

- Dreifamilienhaus
- Erdgeschoss, ca. 72 m² Wohnfläche: 3 Zimmer, Küche mit Zugang zum Garten, Wannenbad
- Obergeschoss als Vollgeschoss, ca. 72 m² Wohnfläche: 3 Zimmer, Küche, Wannenbad, Loggia
- Dachgeschoss, ca. 62 m² Wohnfläche: 3 Zimmer, Küche, Wannenbad
- Vollkeller mit Zugang zum Garten
- 2 Garagen, eine mit Durchgang in den Garten
- Fußböden: Fliesen, Laminat, Vinyl
- Fenster: doppelt verglaste Kunststofffenster
- Rollläden (teilweise)
- Gartenpavillon
- Gartenhaus

Renovierungen:
- Haustür: 2015
- Wohnungstüren im 1. OG und DG: 2018
- 3 Innentüren im EG: 2018
- Fußböden: ca. 2015 und 2018
- Heizung: 2021, Einbau 2022
- Fenster: 2022 (EG: Wohnen, Schlafen / OG: Wohnen, Schlaf- und Kinderzimmer / DG: Kinderzimmer), alle anderen aus 2004
- Fensterfront im Treppenhaus: 2022
- Kellerfenster: 2014
- Badezimmer: OG und DG: ca. 2015

Mieteinnahme:
- 1. OG: Vermietet seit November 2019, 6,50 € / m²
- 2. DG: Vermietet seit_____, 5,70 €/ m²

**VP azonosító: 23285021 - 30989 Gehrden – Gehrden**

# Minden a helyszínr?l

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Gehrden. Nur wenige Schritte trennen Sie von der gemütlichen Fußgängerzone, die mit vielfältigen Fachgeschäften, Cafés und Restaurants zum Bummeln und Verweilen einlädt. Neben den Angeboten in der Fußgängzone bietet Gehrden seinen Bewohnern eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Für die gesundheitliche Versorgung stehen Ihne Ärzte, ein Krankenhaus und Apotheken zur Verfügung. Weiterhin wird Ihnen in Gehrden ein breites Angebot an Freizeitaktivitäten geboten. Neben dem Sportverein mit seinen unterschiedlichen Sparten, finden Sie im Sommer im Freibad die nötige 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 die schulische Ausbildung Ihrer Kinder ist gesorgt. Die nächstgelegene Kindertagesstätte erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten. Sämtliche Schulzweige (Grundschule, Oberschule und Gymnasium) befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. 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. Über die Bundesstraßen haben Sie beste Anbindungen an die nahe gelegene Autobahn A2.

**VP azonosító: 23285021 - 30989 Gehrden – Gehrden**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 191.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

**VP azonosító: 23285021 - 30989 Gehrden – Gehrden**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17  Hannover régió Dél - Laatzen
E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com