

Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## Családi ház exkluzív szolgáltatásokkal, csendes helyen

VP azonosító: 25352091



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 191 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 806 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## Áttekintés

VP azonosító	25352091	Vételár	649.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 191 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 60 m <sup>2</sup>
Építés éve	2005	Felszereltség	Terasz, Vendég WC

VP azonosító: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	43.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.11.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2005

VP azonosító: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

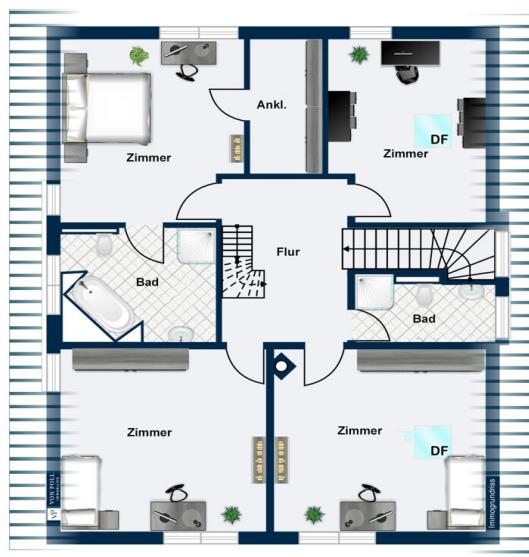
## Az ingatlan



VP azonosító: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen**

## Az elso benyomás

Eladó egy 2005-ben épült, masszív építésű, családi ház egy 806 m<sup>2</sup>-es telken, egyedi elrendezéssel, körülbelül 190 m<sup>2</sup> lakóterülettel és kiváló minőségi burkolatokkal. Az épület megfelel a jelenlegi energiahatékonysági eloírásoknak ("A"), hat szobával és egy helytakarékos lépcson keresztül megközelíthető, beépített tetoterrel rendelkezik. A földszinten található egy nappali/étkező teraszkapcsolattal, egy konyha kamrával, egy eloszoba gardróbbal, egy vendég-WC zuhanyzóval, egy további szoba teraszkapcsolattal, valamint egy háztartási helyiséggel hozzá tartozó tárolóval és garázskapcsolattal. Az emeleten a felső hálószoba saját fürdoszobával és öltözővel, további három hálószoba és egy zuhanyzós fürdoszoba található a folyosó/lépcsoház körül (lépcsovel a padlásra). Az ingatlant egy dupla garázs teszi teljessé, hozzá tartozó muhellyel és tárolóval. Az ingatlan magas színvonalát olyan jellemzők tükrözik, mint a padlófutés minden szinten, a két fürdoszoba az emeleten (egy a felső hálószobából nyíló, káddal és zuhanyzóval ellátott saját fürdoszoba, valamint egy külön zuhanyzós fürdoszoba), a vendég-WC zuhanyzóval, a 2022-ben telepített fotovoltaikus és napkollektoros rendszer, valamint a betörésgátlós ablakok. Engedd, hogy a képek ihlessék, és nyugodtan egyeztess idopontot a megtekintésre!

VP azonosító: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## Részletes felszereltség

- PV-Anlage aus August 2022, 9,25 kWp Peak-Leistung und 8 kWh Speicher
- Gaszentralheizung
- Fußbodenheizung in beiden Geschossen
- Einbruchhemmende Fenster
- ausgebauter/gedämmter Spitzboden
- Glasfaseranschluss
- Doppelgarage mit Werkstatt/Geräteraum
- Wallbox
- Timer-gesteuerte Garten-Bewässerungsanlage mit eigenem Brunnen

**VP azonosító: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen**

## Minden a helyszínról

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.

Das Anwesen befindet sich in bevorzugter, waldnaher Lage im Ortsteil Neuwarmbüchen mit ca. 2650 Einwohnern. Kindergarten und Grundschule sind im Ort vorhanden. Ein großer REWE-Markt und ein Edeka E-Center sind in einem Radius von ca. 4 Kilometern erreichbar. Weiterführende Schulen, Behörden, Ärzte befinden sich im Ortsteil Altwarmbüchen (Verwaltungssitz der Gemeinde Isernhagen) oder im 5 km entfernten Großburgwedel (Krankenhaus).

Von Neuwarmbüchen aus erreicht man per Auto über die A37 das Zentrum der Landeshauptstadt Hannover in ca. 20 Minuten, die U-Bahn Linie 3 der Haltestelle Altwarmbüchen in ca. 10 Minuten. Die Fahrtzeit von hier bis zum Hauptbahnhof Hannover beträgt 23 Minuten.

**VP azonosító: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 43.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Hannoversche Straße 12A, 30938 Burgwedel

Tel.: +49 5139 - 89 19 068

E-Mail: [hannover.nord@von-poll.com](mailto:hannover.nord@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez*

---

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