

Gehrden

Casa a schiera modernamente ristrutturata con uno splendido giardino a Gehrden!

Codice oggetto: 25285031



PREZZO D'ACQUISTO: 535.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 178,57 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 620 m²

Codice oggetto: 25285031 - 30989 Gehrden

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25285031 - 30989 Gehrden

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25285031
Superficie netta	ca. 178,57 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	535.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25285031 - 30989 Gehrden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	96.94 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.07.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982

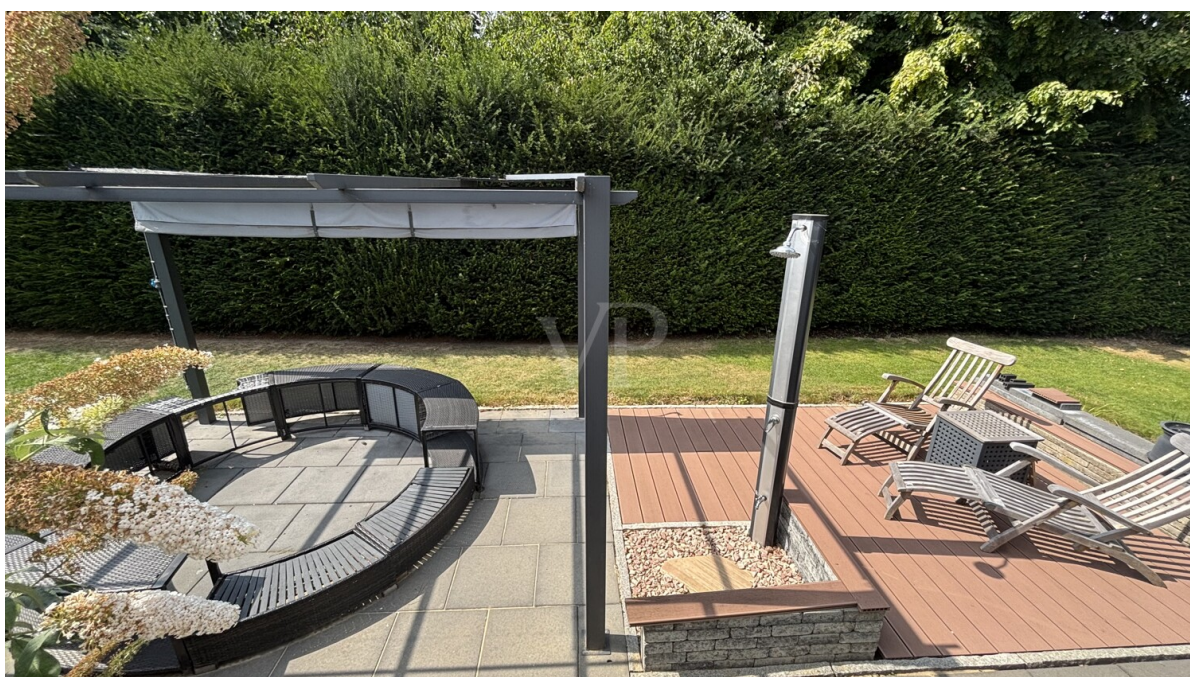
Codice oggetto: 25285031 - 30989 Gehrden

La proprietà



Codice oggetto: 25285031 - 30989 Gehrden

La proprietà



Codice oggetto: 25285031 - 30989 Gehrden

La proprietà



Codice oggetto: 25285031 - 30989 Gehrden

La proprietà



Codice oggetto: 25285031 - 30989 Gehrden

La proprietà



Codice oggetto: 25285031 - 30989 Gehrden

La proprietà



Codice oggetto: 25285031 - 30989 Gehrden

La proprietà



Codice oggetto: 25285031 - 30989 Gehrden

La proprietà



Codice oggetto: 25285031 - 30989 Gehrden

La proprietà



Codice oggetto: 25285031 - 30989 Gehrden

La proprietà



Codice oggetto: 25285031 - 30989 Gehrden

La proprietà



Codice oggetto: 25285031 - 30989 Gehrden

La proprietà



Codice oggetto: 25285031 - 30989 Gehrden

La proprietà



Codice oggetto: 25285031 - 30989 Gehrden

Una prima impressione

Von Poll Immobilien Hannover Region Süd presenta questa spaziosa casa a schiera in posizione centrale a Gehrden. Costruita nel 1982, la casa vanta una larghezza di 9 metri e una generosa superficie abitabile di circa 179 metri quadrati. Si trova su un terreno splendidamente curato di circa 620 metri quadrati. L'immobile è stato ristrutturato in modo moderno e accattivante negli ultimi anni ed è in ottime condizioni. L'utilizzo di materiali di alta qualità e una combinazione di colori armoniosa vi colpiranno. Ampie finestre e porte creano un'atmosfera luminosa e accogliente. Con quattro stanze, una cucina e due bagni, la casa offre ampi spazi, molta privacy e diverse possibilità di utilizzo. Il cuore della casa è la luminosa zona giorno/pranzo open space, che si estende per l'intera larghezza della casa. Originariamente composta da due stanze, è stata ricavata un'ampia zona giorno di circa 58 metri quadrati rimuovendo una parete. Questa zona può ospitare comodamente sia un lungo tavolo da pranzo che una comoda zona salotto: l'ambiente perfetto per trascorrere del tempo con la famiglia e gli amici. In inverno, un camino contribuisce a creare un'atmosfera accogliente. La cucina, situata accanto al soggiorno, non mancherà di stupire. Non solo è un punto di forza visivo, con i frontali bianchi dei mobili a muro che si abbinano perfettamente al piano di lavoro in legno massello, ma vanta anche ogni extra immaginabile. L'isola della cucina, progettata per soddisfare le esigenze della cucina moderna, trasforma la preparazione dei piatti in un evento e delizierà qualsiasi cuoco di casa. I tre locali disponibili al piano superiore possono essere configurati in base alle esigenze della famiglia: come camere da letto, camerette, ufficio o cabina armadio. In alternativa, questo piano può essere utilizzato come zona giorno separata. La possibilità di utilizzare gli allacciamenti della cucina esistenti in una delle stanze, insieme alla comodità di un bagno, offre le condizioni ideali per la convivenza tra due generazioni. Il monolocale di circa 26 m² con accesso alla loggia funge da soggiorno, ed è disponibile anche una camera da letto. In alternativa, al piano terra si potrebbe ricavare un'altra camera da letto al posto della zona pranzo. In combinazione con il bagno con doccia, questo offre le migliori prospettive per vivere nella casa fino a tarda età. Il carattere curato della casa si estende anche al bellissimo giardino paesaggistico, che crea un'atmosfera da vacanza. Questo giardino offre diversi angoli di tranquillità. Potrete godervi il vostro tempo libero sulla terrazza accessibile dal soggiorno, così come su una seconda terrazza adiacente alla casa, il luogo perfetto per la vostra area benessere con vasca idromassaggio e doccia esterna! Un locale al piano interrato offre un'ulteriore possibilità per il tempo libero e può essere utilizzato come sala hobby, sala feste o palestra. Inoltre, il piano interrato comprende un ripostiglio, un locale caldaia e una lavanderia. La vostra auto troverà posto al sicuro nel garage situato nell'adiacente complesso di garage. Nel complesso, potrete contare su una casa in un quartiere

tranquillo e adatto alle famiglie. La proprietà vanta caratteristiche moderne e funzionali, con numerosi extra e diverse opzioni di arredamento. Una casa che si adatta a diversi stili di vita, offrendo tanto spazio e libertà, oltre a numerose opportunità ricreative all'aperto: cosa si può chiedere di più?

Codice oggetto: 25285031 - 30989 Gehrden

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25285031 - 30989 Gehrden

Tutto sulla posizione

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 Gehrdenener 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.

Codice oggetto: 25285031 - 30989 Gehrden

Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25285031 - 30989 Gehrden

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen

Tel.: +49 511 - 64 20 165 0

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com