

Gehrden / Northen - Gehrden

# Two in One: Immobilienensemble mit Raum für individuelle Ideen!

*Codice oggetto: 25285045*



**PREZZO D'ACQUISTO: 379.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 227 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 515 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen - 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: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen - Gehrden**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                        |   |
|---------------------|------------------------|------------------------|---|
| Codice oggetto      | 25285045               | Prezzo d'acquisto      | 379.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 227 m <sup>2</sup> | Casa                   | Casa bifamiliare  |
| Tipologia tetto     | a due falde            | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 10                     | Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Camere da letto     | 8                      | Caratteristiche        | Bagni di servizio   |
| Bagni               | 4                      |                        |   |
| Anno di costruzione | 1959                   |                        |   |

Codice oggetto: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen - Gehrden

## Dati energetici

|   |                             |   |   |
|---|-----------------------------|---|---|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b>        | Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 | Consumo energetico                                    | <b>297.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>        |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>22.04.2036</b>           | Classe di efficienza energetica                       | <b>H</b>                                |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1959</b>                             |

Codice oggetto: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen - Gehrden

## La proprietà



Codice oggetto: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen - Gehrden

## La proprietà



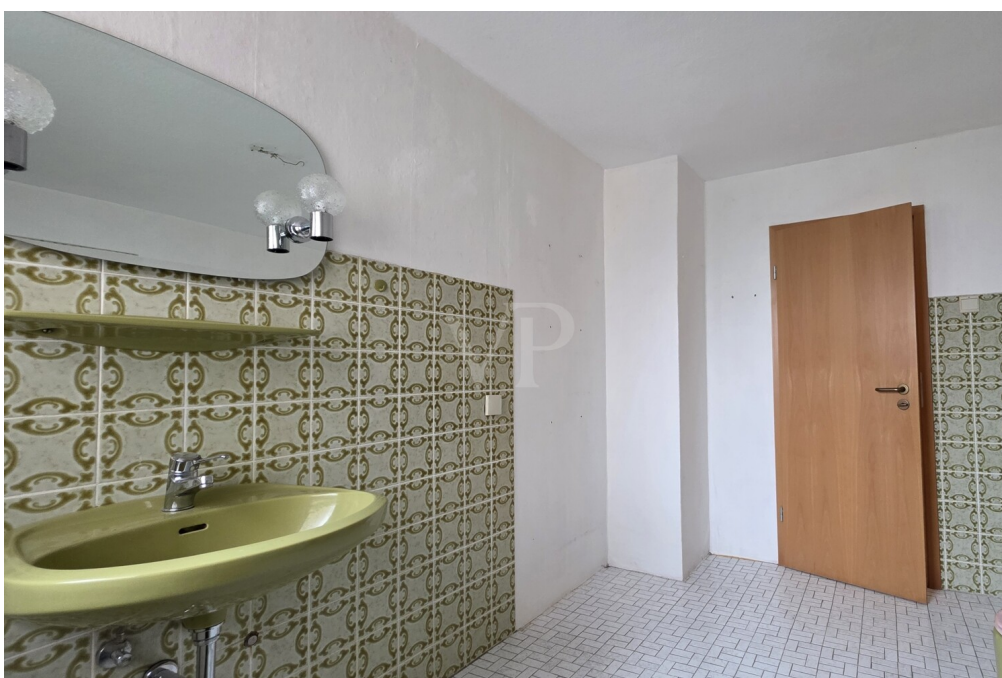
Codice oggetto: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen - Gehrden

## La proprietà



Codice oggetto: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen - Gehrden

## La proprietà



Codice oggetto: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen - Gehrden

## La proprietà



Codice oggetto: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen - Gehrden

## La proprietà



Codice oggetto: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen - Gehrden

## La proprietà



Codice oggetto: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen - Gehrden

## La proprietà



Codice oggetto: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen - Gehrden

## La proprietà



Codice oggetto: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen - Gehrden

## La proprietà



Codice oggetto: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen - Gehrden

## La proprietà



Codice oggetto: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen - Gehrden

## La proprietà



Codice oggetto: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen - Gehrden

## La proprietà



Codice oggetto: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen - Gehrden

## La proprietà



Codice oggetto: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen - Gehrden

## La proprietà



Codice oggetto: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen - Gehrden

## La proprietà



Codice oggetto: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen - Gehrden

## La proprietà



**Codice oggetto: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen - Gehrden**

## Una prima impressione

Mit diesem vielfältigen Immobilienangebot präsentiert Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd gleich zwei Einfamilienhäuser auf einem ca. 515 m<sup>2</sup> großen Grundstück – ein Ensemble mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und großem Entwicklungspotenzial!

Ob als Mehrgenerationenlösung, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als renditestarke Kapitalanlage: Diese Immobilie bietet Ihnen ein hohes Maß an Flexibilität und Raum für individuelle Lebenskonzepte.

Das größere Haus, derzeit vermietete Haus, erbaut im Jahr 1974, überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup>, die sich über zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss erstreckt.

Mit sechs Zimmern, davon fünf Schlafzimmern, einer Küche, zwei Bädern sowie einem Gäste-WC bietet Ihnen dieses Haus viel Platz für geselliges Beisammensein und umfangreiche Privatsphäre.

Der großzügige Wohnbereich lässt sich hervorragend in verschiedene Wohnzonen gliedern und bietet Platz für eine gemütliche Sofaecke ebenso wie für einen einladenden Essbereich, in dem Sie gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden genießen können.

Die neben dem Wohnzimmer gelegene Küche verfügt über ausreichend Raum für Einbauten sowie einen kleinen Essplatz – perfekt für den Start in den Tag oder eine entspannte Kaffeepause.

Ein besonderes Highlight ist der Wintergarten, der vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Er erweitert den Wohnbereich auf harmonische Weise, schafft eine helle, freundliche Atmosphäre und verbindet Innen- und Außenbereich auf besonders angenehme Art.

Die drei Zimmer im Obergeschoss können Sie - je nach Ihren familiären Bedürfnissen - als Schlaf- oder Kinderzimmer, als Büro oder als Ankleideraum einrichten. Das mit einer Dusche ausgestattete Tageslichtbadezimmer rundet das Profil auf dieser Wohnebene ab. In dem ausgebauten Dachgeschoss stehen Ihnen zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Gäste-, Arbeits- oder Hobbyräume nutzen lassen, sowie ein Gäste-WC zur Verfügung. Praktische Abstellmöglichkeiten hält der Vollkeller bereit.

Die zweite, kleinere Immobilie aus dem Jahr 1959 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 91 m<sup>2</sup> und bietet ebenfalls ein durchdachtes Raumkonzept. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein einladender Flur, ein offen gestalteter Wohn-/ Essbereich, eine Küche sowie ein mit einer Badewanne ausgestattetes Badezimmer.

Im Obergeschoss stehen drei weitere Zimmer zur individuellen Nutzung bereit. Ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche sorgt auch hier für Komfort und Flexibilität im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Teilkeller mit zusätzlicher Nutzfläche. Eine

**Waschküche mit separatem WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.**

**Im Außenebereich steht Ihnen eine Garage mit kleiner Werkstatt zur Verfügung. Ein separater Geräte- und Abstellschuppen schafft weiteren Platz für Gartengeräte oder Fahrräder.**

**Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem Angebot mit vielen Optionen überzeugen. Packen Sie es an, seien Sie kreativ und lassen Ihren Ideen freien Lauf!**

**Codice oggetto: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen - Gehrden**

## Dettagli dei servizi

### **Einfamilienhaus (Nr. 52)**

#### **Erdgeschoss:**

- Flur
- Badezimmer mit Dusche
- Küche mit Essplatz (ca. 11 m<sup>2</sup>)
- Wohn-/ Esszimmer (ca. 29 m<sup>2</sup>)
- Wintergarten (ca. 20 m<sup>2</sup>)

#### **Obergeschoss:**

- Flur
- 3 Schlafzimmer (ca. 12 m<sup>2</sup>, 17 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Badewanne

#### **Dachgeschoss**

- Gäste WC
- 2 Zimmer

#### **Keller**

- Abstellraum
- Hauswirtschaftsraum
- Hobbyraum (mit Heizkörper)
- Waschkeller mit Zugang zum Innenhof
- Heizungsraum und Öllager

#### **Ausstattung:**

- Fußböden: Fliesen, Parkett, Teppich, PVC
- Heizung: Öl-Zentralheizung (ca. 2005)
- Fenster: zweifach verglaste Holzfenster
- manuelle Außenrollläden
- Haustür (ca. 1992)
- Fernsehen/Internet: Kabelanschluss, Glasfaser

#### **Außenbereich:**

- Garage mit kleiner Werkstatt
- Schuppen
- Brunnen

**Mieteinnahmen: 900,- € Kaltmiete**

### **Einfamilienhaus (Nr. 50)**

#### **Erdgeschoss:**

- Flur
- Badezimmer mit Badewanne (ca. 1980)
- Küche (ca. 12,5 m<sup>2</sup>)

- Wohn-/ Esszimmer (ca. 23 m<sup>2</sup>)
- Waschküche
- WC
- Obergeschoss:**
- Flur
- 2 Schlafzimmer (ca. 18 m<sup>2</sup>, ca. 13 m<sup>2</sup>)
- Ankleidezimmer (ca. 7,5 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Dusche (ca. 1995)

**Keller:**

- 1 Abstellraum

**Ausstattung:**

- Fußböden: Fliesen (80er Jahre, 2000), Laminat (2000), Teppich (2000)
- Heizung: Öl-Zentralheizung von Haus Nr. 52 (ca. 2005)
- Fenster: zweifach verglaste Holzfenster (80er Jahre)
- teilweise elektrische Außenrollläden
- Haustür (ca. 2000)
- Fernsehen/Internet: Glasfaser
- Dacheindeckung inkl. Zwischendeckendämmung (80er Jahre)
- Fassadendämmung (80er Jahre)

**Codice oggetto: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen - Gehrden**

## **Tutto sulla posizione**

**Das Objekt befindet sich am Ortsrand von Northen, einem idyllischen Ortsteil von Gehrden. Eingebettet in das Calenberger Land überzeugt Northen durch seine ruhige, naturnahe Lage und gleichzeitig gute Anbindung an die umliegenden Städte.**

**Mit rund 900 Einwohnern zeichnet sich Northen durch seinen dörflichen Charakter, eine gewachsene Nachbarschaft sowie ein angenehmes Wohnumfeld aus. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern und Wiesen sowie der Nähe zum Benther Berg, der zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten einlädt.**

**Eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen und einem Schwimmbad, Ärzten und einem Krankenhaus sowie einer Fußgängerzone, die mit Cafés, Restaurants und vielfältigen Modegeschäften zum Bummeln und Verweilen einlädt, bietet die ca. 3km entfernt liegende Kleinstadt Gehrden.**

**Die Landeshauptstadt Hannover erreichen Sie innerhalb von 20 Minuten Fahrtzeit über die Schnellstraße B65. Mehrere Buslinien verbinden Northen mit den umliegenden Orten und wichtigen Verkehrsknotenpunkten.**

**Codice oggetto: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen - Gehrden**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen - 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](mailto:hannover.sued@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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