

Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## Casa indipendente con servizi di alta qualità in posizione tranquilla

Codice oggetto: 25352091



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

PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 191 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 806 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

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

Codice oggetto: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25352091    |
| Superficie netta    | ca. 191 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 6           |
| Camere da letto     | 4           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 2005        |

|                        |                                                                            |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 649.000 EUR                                                                |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                     |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                  |
| Superficie lorda       | ca. 60 m²                                                                  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio                                                |

Codice oggetto: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento          |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| Certificazione energetica valido fino a | 11.11.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 43.70 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | A                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2005                                |

Codice oggetto: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## La proprietà



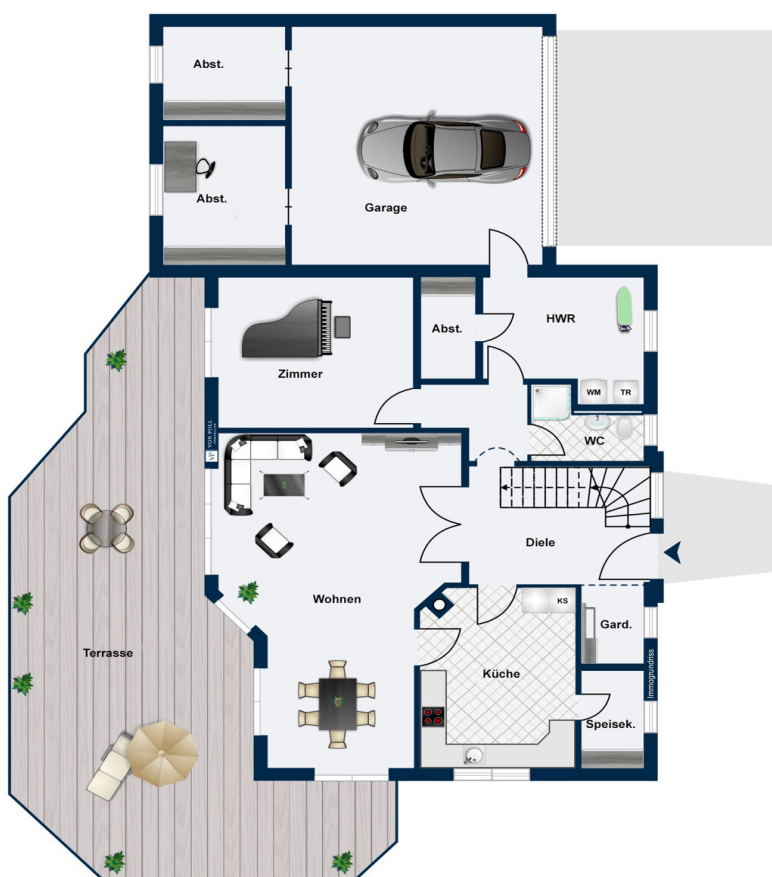
Codice oggetto: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

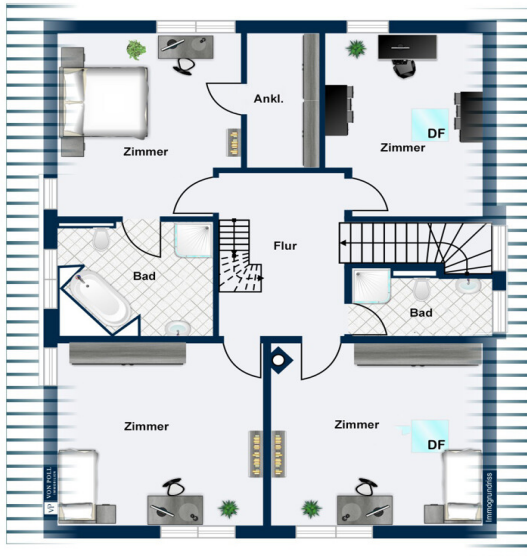
## La proprietà



Codice oggetto: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## Planimetrie





Codice oggetto: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## Una prima impressione

In vendita una solida casa indipendente, completata nel 2005 su un terreno di 806 m<sup>2</sup>, con una disposizione unica e circa 190 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e finiture di alta qualità. L'edificio soddisfa gli attuali standard di efficienza energetica ("A") e dispone di sei locali e una mansarda rifinita accessibile tramite una scala salvaspazio. Il piano terra comprende un soggiorno/sala da pranzo con accesso alla terrazza, una cucina con dispensa, un disimpegno con guardaroba, un bagno di servizio con doccia, un ulteriore locale con accesso alla terrazza e un ripostiglio con annesso ripostiglio e accesso al garage. Al piano superiore, la camera da letto principale con bagno privato e cabina armadio, altre tre camere da letto e un bagno con doccia sono disposte attorno al disimpegno/vano scale (con scale per la mansarda). Un garage doppio con annesso laboratorio e ripostiglio completa la proprietà. L'elevato standard della proprietà si riflette in caratteristiche come il riscaldamento a pavimento su entrambi i piani, due bagni al piano superiore (un bagno privato adiacente alla camera da letto principale con vasca e doccia, e un bagno con doccia separato), un bagno per gli ospiti con doccia, l'impianto fotovoltaico e solare termico installato nel 2022 e le finestre con protezione antieffrazione. Lasciatevi ispirare dalle immagini e non esitate a fissare un appuntamento per una visita!

**Codice oggetto: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## Ulteriori informazioni

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 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: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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