

Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

Gut geschnittene 4-Zimmer Wohnung in Altwarmbüchen mit Garagenstellplatz

Compte-objet: 2635000

PREZZO D'ACQUISTO: 179.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 94 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - 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: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26352100
Superficie netta	ca. 94 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	179.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Commissione di mediazione	Commissione acquirente 3,57 % (IVA incl.) sul prezzo di acquisto rogato
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 7 m²
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

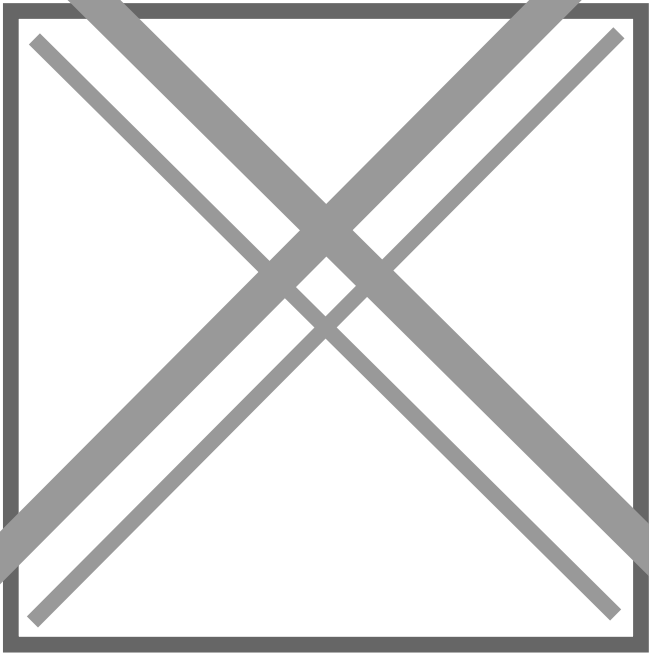
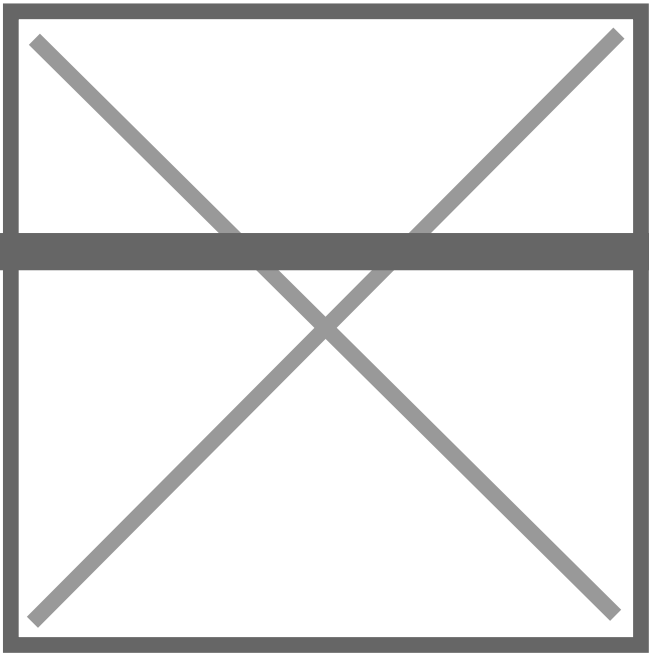
Codice oggetto: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Teleriscaldamento	Consumo energetico	153.5 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	10.12.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Impianto di cogenerazione	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

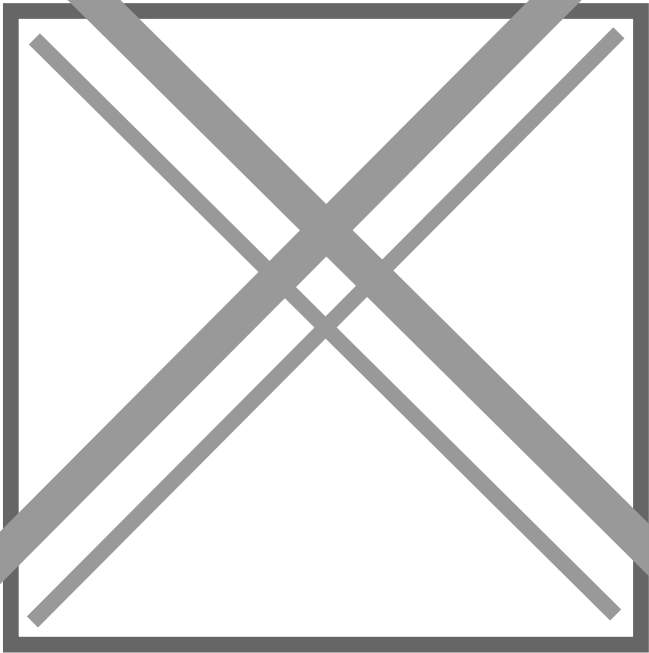
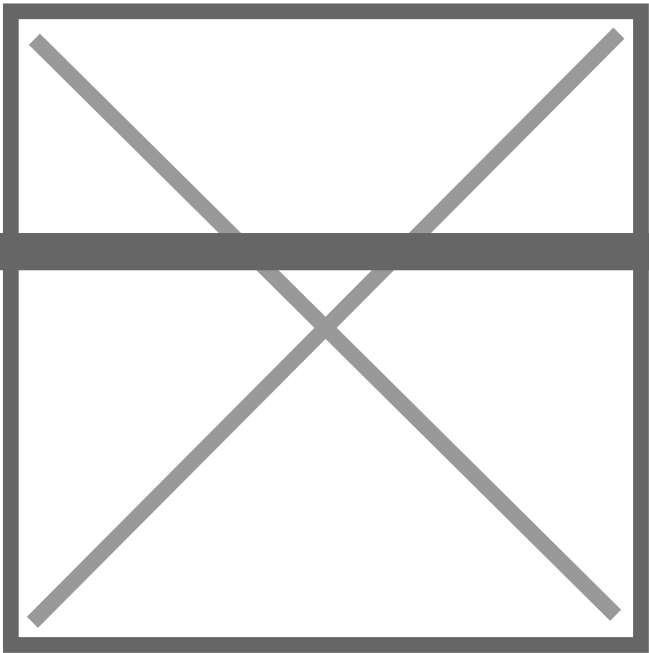
Codice oggetto: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

La proprietà



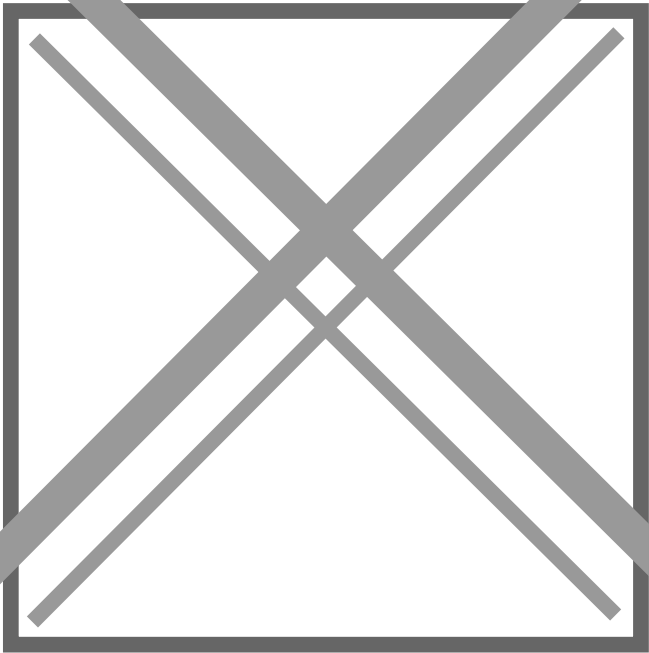
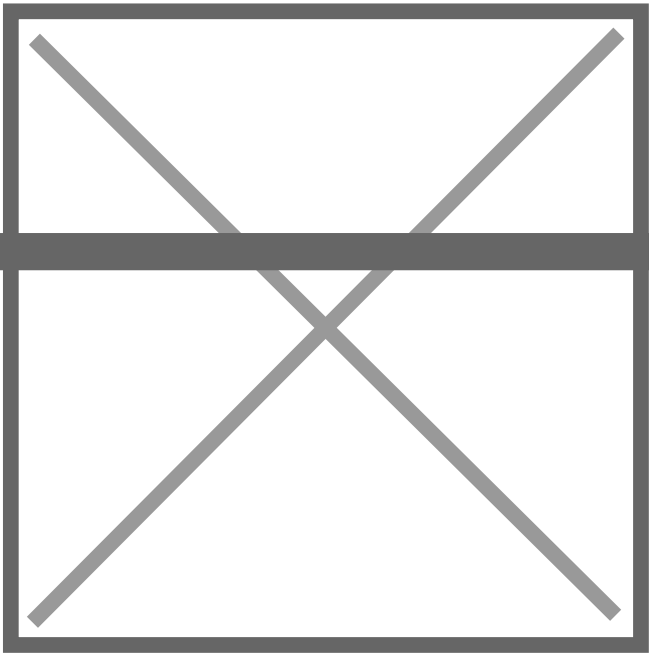
Codice oggetto: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

La proprietà



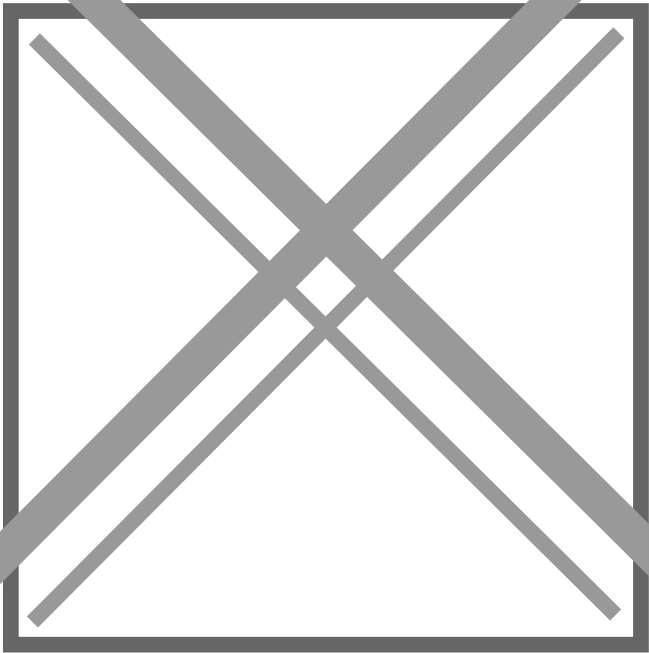
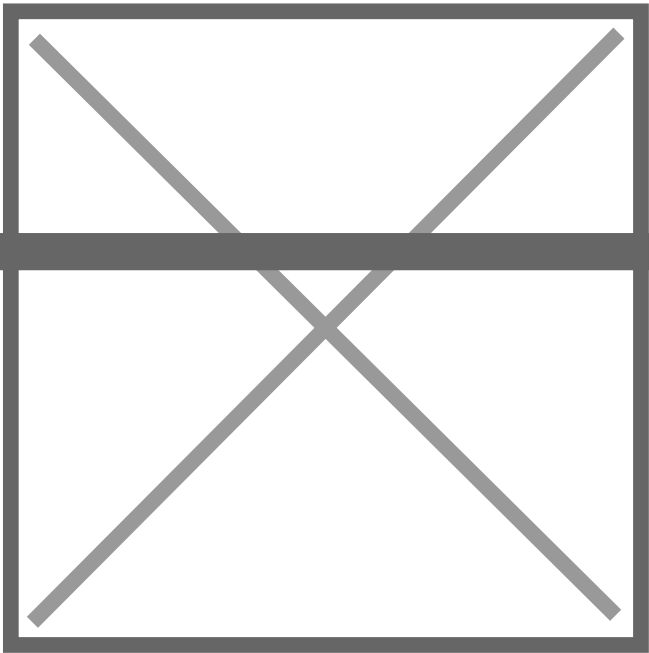
Codice oggetto: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

La proprietà



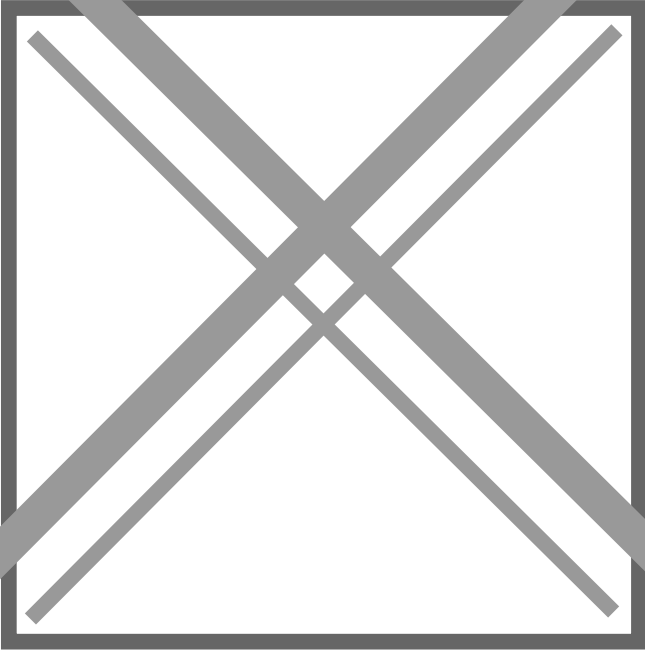
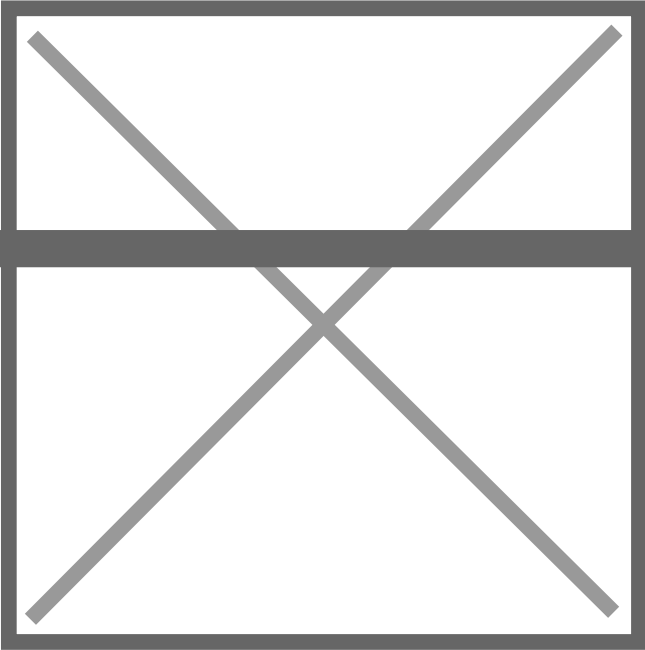
Codice oggetto: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

La proprietà



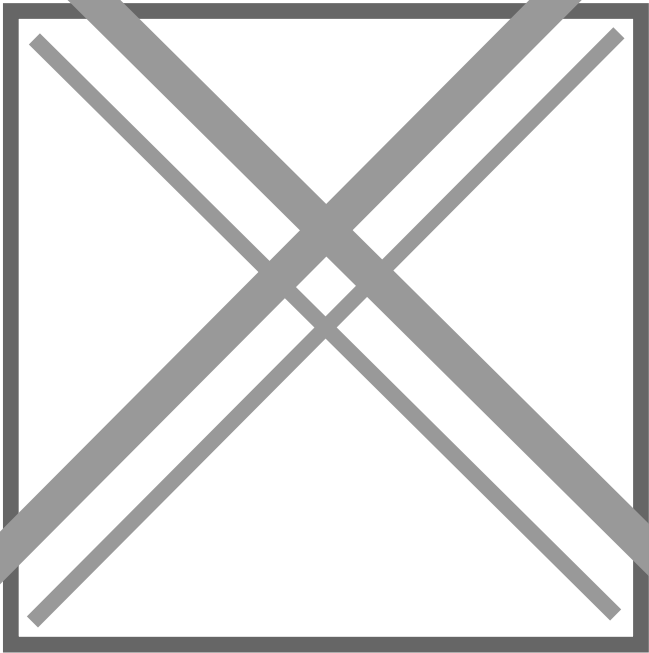
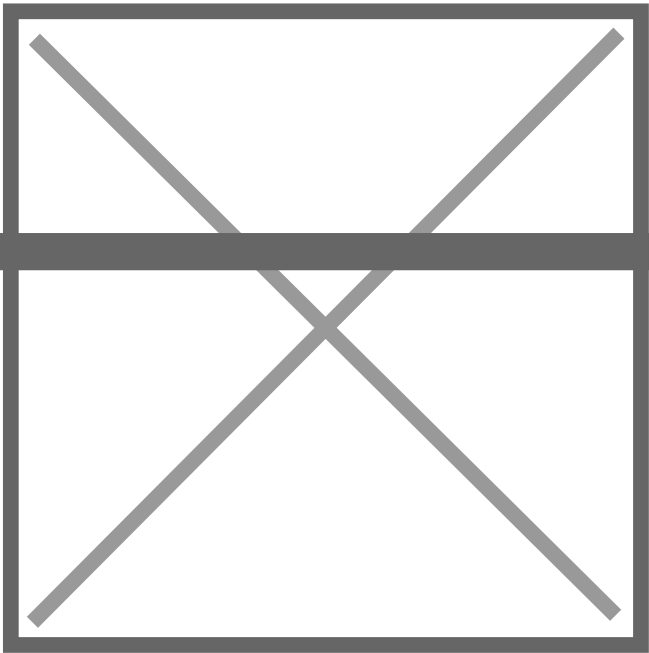
Codice oggetto: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

La proprietà



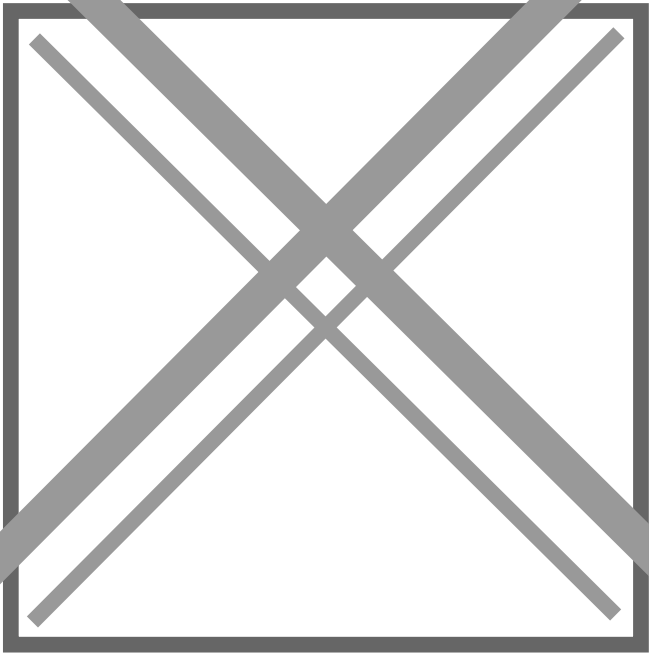
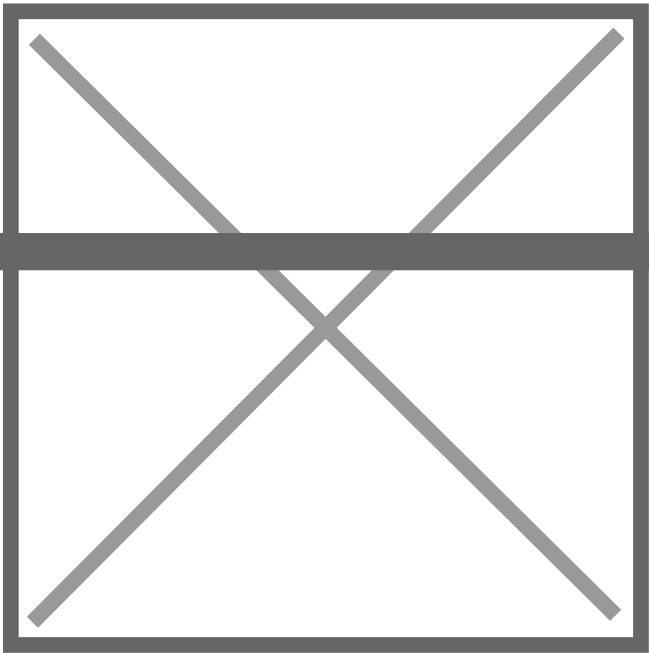
Codice oggetto: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

La proprietà



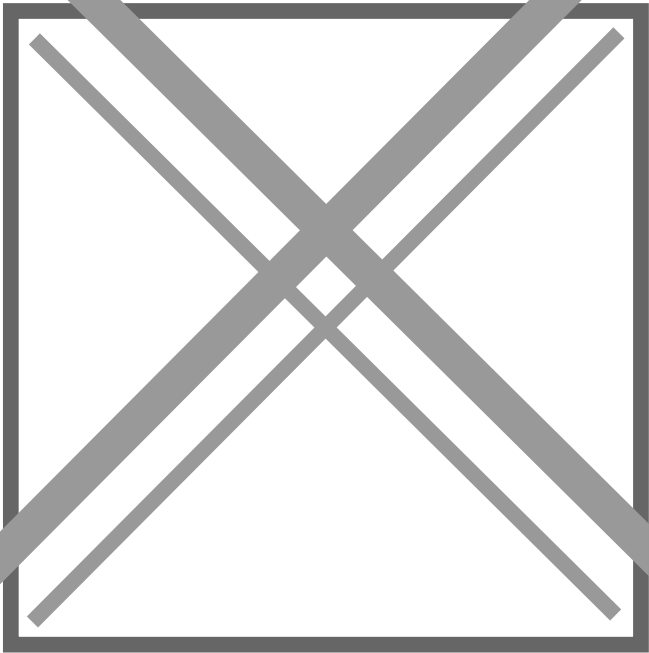
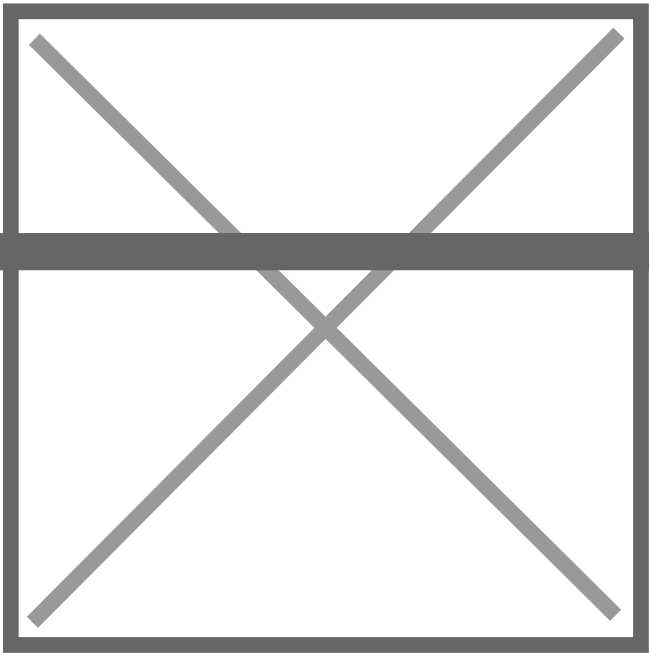
Codice oggetto: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

La proprietà



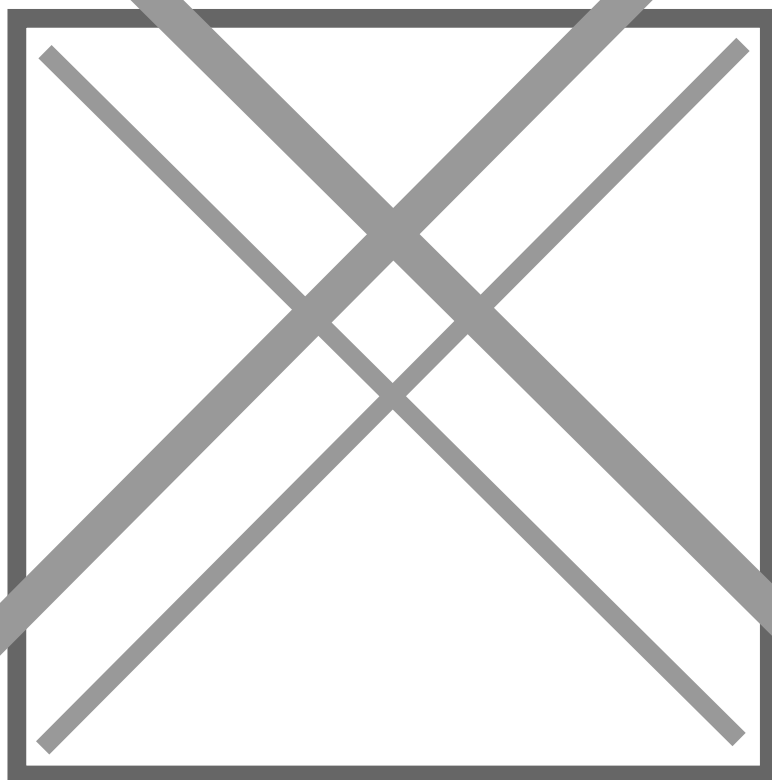
Codice oggetto: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

La proprietà



Codice oggetto: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine großzügig geschnittene 4 Zimmer Wohnung mit Loggia im beliebten Zentrum von Altwarmbüchen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, die Sparkasse und Apotheke erreichen Sie fußläufig in der Nähe.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines geräumigen Mehrfamilienhauses. Der Gebäudekomplex wurde im Jahre 1972 in massiver Bauweise errichtet und ist komplett unterkellert. In 2024 wurden zwei neue Brennstoff-Kessel im Blockheizkraftwerk, das die Wohnanlage beheizt, in Betrieb genommen. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 94 m² mit einem großzügigen Wohnzimmer und einer sonnigen Loggia mit Blick in die Grünanlagen. Die Küche mit vorhandener Einbauküche bietet Platz für einen kleinen Esstisch. Die Wohnung kann von neuen Eigentümer neu gestaltet werden, Teilbereiche sind renovierungsbedürftig.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum sowie eine abgeschlossene Einzelgarage im Tiefgaragenkomplex.

Das Hausgeld für die Wohnung beträgt monatlich aktuell 615 EUR. Davon beträgt der Anteil der Zuführung in die Erhaltungsrücklage ca. 160 EUR. Das Hausgeld für die Garage beträgt aktuell 68 EUR monatlich.

Codice oggetto: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

Dettagli dei servizi

- EG-Wohnung im Zentrum von Altwarmbüchen
- sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, gute Infrastruktur (Spaßsasse, Apotheke, Restaurants)
- 4 Zimmer mit großer Loggia mit Blick in die Grünanlage
- Küche mit EBK und ausreichend Platz für Sitzmöglichkeit
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne
- gepflegte, grüne Wohnanlage
- Beheizung: Blockheizkraftwerk, 2024: zweifacher Brennwert-Kessel
- renovierungsbedürftig, Fenster teilweise Erneuerungsbedürftig

Codice oggetto: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Isernhagen hat insgesamt ca. 25.000 Einwohner und grenzt im Nordosten an die Landeshauptstadt Hannover. Sie 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.

Daneben ist insbesondere der Altwarmbüchen See als eines der beliebtesten Naherholungsgebiete in der gesamten Region Hannover hervorzuheben.

Der Ortsteil Altwarmbüchen mit ca. 1000 Einwohnern verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und ist unter anderem Standort des Gymnasiums der Gemeinde Isernhagen.

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in ca. 250 m Entfernung vom U-Bahn Haltepunkt "Altwarmbüchen Zentrum" der Linie 3. Die Fahrt bis ins Stadtzentrum Hannover dauert ca. 10 Minuten. Altwarmbüchen ist daneben mit eigenen Anschlussstellen an die Autobahnen 2, 7 und 37 angebunden, die Fahrzeit zum Flughafen Hannover beträgt ca. 15 Minuten.

Codice oggetto: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1 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. Hiermit es ausdrücklich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises erhalten (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 Irrtümern. 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

Codice oggetto: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

Partner di contatto

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

Thomas Bade & Claudia Bade

Hannoversche Straße 12 30938 Burgwedel

Tel. +49 5139 - 8311068

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com