

Gehrden

## Modern renoviertes Reihenendhaus mit traumhaftem Garten in Gehrden!

Número da propriedade: 25285031



PREÇO DE COMPRA: 535.000 EUR • ÁREA: ca. 178,57 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 620 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25285031 - 30989 Gehrden

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25285031 - 30989 Gehrden

## Numa vista geral

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Número da propriedade  | 25285031                  |
| Área                   | ca. 178,57 m <sup>2</sup> |
| Forma do telhado       | Telhado de sela           |
| Quartos                | 4                         |
| Quartos                | 3                         |
| Casas de banho         | 2                         |
| Ano de construção      | 1982                      |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem               |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 535.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2025                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, Lareira, Cozinha embutida, Varanda                               |

Número da propriedade: 25285031 - 30989 Gehrden

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Consumo final de energia                                 | 96.94 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 29.07.2035          | Classificação energética                                 | C                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1982                              |

Número da propriedade: 25285031 - 30989 Gehrden

## O imóvel



Número da propriedade: 25285031 - 30989 Gehrden

## O imóvel



Número da propriedade: 25285031 - 30989 Gehrden

## O imóvel



Número da propriedade: 25285031 - 30989 Gehrden

## O imóvel



Número da propriedade: 25285031 - 30989 Gehrden

## O imóvel



Número da propriedade: 25285031 - 30989 Gehrden

## O imóvel



Número da propriedade: 25285031 - 30989 Gehrden

## O imóvel



Número da propriedade: 25285031 - 30989 Gehrden

## O imóvel



Número da propriedade: 25285031 - 30989 Gehrden

## O imóvel



Número da propriedade: 25285031 - 30989 Gehrden

## O imóvel



Número da propriedade: 25285031 - 30989 Gehrden

## O imóvel



Número da propriedade: 25285031 - 30989 Gehrden

## O imóvel



Número da propriedade: 25285031 - 30989 Gehrden

## O imóvel



Número da propriedade: 25285031 - 30989 Gehrden

## Uma primeira impressão

Mit dieser Immobilie stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein geräumiges Reihenendhaus in zentraler Lage von Gehrden vor. Das 1982 erbaute Haus präsentiert sich mit einer Hausbreite von 9 m und einer großzügigen Wohnfläche von ca. 179 m². Das Haus erwartet Sie auf einem ca. 620 m² großen, wunderschön gestalteten Grundstück.

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren ansprechend und unter modernen Gesichtspunkten renoviert und empfängt Sie in einem sehr gepflegten Zustand. Die Verwendung von hochwertigen Materialien und einer harmonischen Farbauswahl wird Sie überzeugen. Auf Grund der großen Fenster- und Türelemente präsentiert sich das Haus mit einer hellen und charaktervollen Wohnatmosphäre.

Mit 4 Zimmern, 1 Küche und 2 Badezimmern bietet Ihnen das Haus ein umfangreiches Platzangebot. viel Privatsphäre sowie unterschiedliche Nutzungsoptionen.

Das Herzstück des Hauses bildet der helle, offen gestaltete Wohn-/ Essbereich, der sich über die gesamte Hausbreite von ca. 9 m erstreckt. Aus ursprünglich 2 Zimmern wurde durch das Entfernen einer Wand ein geräumiges Wohnzentrum von ca. 58 m² geschaffen, in dem sich sowohl der lange Esstisch platzieren, als auch die gemütliche Couchecke einrichten lässt - der perfekten Rahmen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Im Winter trägt hier ein Kamin zu behaglichen Stunden bei. Die neben dem Wohnzimmer gelegene Küche wird Sie begeistern. Es erwartet Sie nicht nur ein optisches Highlight, da die weißen Fronten der Einbauelemente perfekt mit der Echtholzarbeitsplatte harmonieren, sondern auch eine Ausstattung mit allen erdenklichen Extras - die Kochinsel, die den Ansprüchen an modernes Kochen gerecht wird, lässt hier Kochen zum Event werden und das Herz eines jeden Hobbykochs höher schlagen.

Die 3 Zimmer, die Ihnen im Obergeschoss zur Verfügung stehen, lassen sich - je nach Ihren familiären Bedürfnissen - als Schlaf- oder Kinderzimmer, als Büro oder als Ankleideraum einrichten. Ebenso besteht die Möglichkeit, diese Ebene als separaten Wohnbereich zu gestalten. Die Option, die in einem der Zimmer vorhandenen Küchenanschlüsse nutzen zu können, sowie der Komfort eines Badezimmers, bieten die beste Voraussetzung für ein 2-Generationenwohnen. Das ca. 26 m² großen Studios mit Zugang zur Loggia wird zum Wohnzimmer und ein Schlafzimmer steht ebenfalls zur Verfügung.

Für diesen Fall ließe sich ein weiteres Schlafzimmer im Erdgeschoss anstelle des Essbereichs einrichten. In Ergänzung mit dem Duschbad bietet sich die beste Perspektive, das Haus auch im Alter bewohnen zu können.

Der gepflegte Charakter, den Sie im Haus vorfinden, setzt sich in dem wunderschön

angelegten Garten mit Urlaubsflair fort. Dieser verwöhnt Sie mit verschiedenen Ruheoasen. So lässt sich die freie Zeit auf der Terrasse, die Sie vom Wohnzimmer aus betreten ebenso genießen, wie auf einer zweiten Terrasse, die sich neben dem Haus befindet - der perfekte Platz für Ihren Wellnessbereich mit Whirlpool und Außendusche! Eine weitere Option, die Freizeit zu verbringen, bietet Ihnen ein Raum im Keller, der als Hobby-, Party- oder Fitnessraum eingerichtet werden kann. Darüber hinaus steht Ihnen der Keller mit Abstell- /Heizungs- und Waschmaschinenraum zur Verfügung. Ihr PKW findet in der Garage, die sich auf dem benachbarten Garagenhof befindet, seinen geschützten Platz.

Insgesamt können Sie sich auf ein Zuhause in einer ruhigen und familienfreundlichen Nachbarschaft freuen. Die Immobilie erwartet Sie mit einer modernen und funktionalen Ausstattung mit vielen Extras und unterschiedlichen Einrichtungsmöglichkeiten. Ein Haus, das sich an unterschiedliche Lebensansprüche anpasst, viel Platz und Freiraum sowie einen hohen Freizeitwert im Außenbereich verspricht - was wünscht man sich mehr?

Número da propriedade: 25285031 - 30989 Gehrden

## Detalhes do equipamento

Reihenendhaus / Kettenhaus mit 9 m Hausbreite

Erdgeschoss

- Windfang
- Flur
- Wohn-/Esszimmer (ca. 24 m<sup>2</sup> + ca. 34 m<sup>2</sup>)
- 1 Küche (ca. 16 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Dusche

Dachgeschoss

- (vorgelagertes) Schlafzimmer (ca. 11 m<sup>2</sup>)
- Ankleidezimmer (mit Küchenanschlüssen)
- Badezimmer mit Wanne
- Wohn-/Arbeitszimmer über die gesamte Hausbreite (ca. 26 m<sup>2</sup>)
- 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

Número da propriedade: 25285031 - 30989 Gehrden

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25285031 - 30989 Gehrden

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 96.94 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25285031 - 30989 Gehrden

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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