

Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung in ruhiger Lage

Número da propriedade: 25352091



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 649.000 EUR • ÁREA: ca. 191 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 806 m²

Número da propriedade: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarnbüchen – Isernhagen

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

Número da propriedade: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

Numa vista geral

Número da propriedade	25352091
Área	ca. 191 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	2005

Preço de compra	649.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 60 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes

Número da propriedade: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	43.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	11.11.2035	Classificação energética	A
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2005

Número da propriedade: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

O imóvel



Número da propriedade: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

O imóvel



Número da propriedade: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

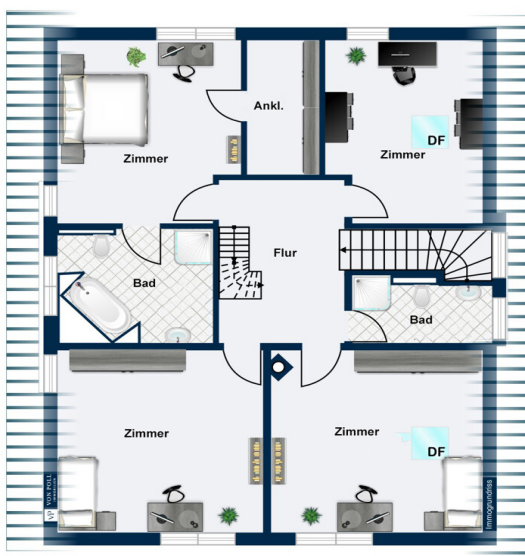
O imóvel



Número da propriedade: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein 2005 in massiver Bauweise auf einem 806 m² großen Grundstück fertiggestelltes, individuell geschnittenes Einfamilienhaus mit ca. 190 m² Wohnfläche in gehobener Ausstattung.

Das Gebäude erreicht mit den aktuellen Verbräuchen den Energiestandard "A" und verfügt über 6 Zimmer und einen über eine Raumspartreppe zugänglichen, ausgebauten Spitzboden.

Im Erdgeschoß befinden sich neben Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse Küche mit Vorratsraum, Diele mit Garderobe, Gäste-WC mit Dusche und ein weiteres Zimmer mit Zugang zur Terrasse sowie der Hauswirtschaftsraum mit angrenzendem Abstellraum und Zugang zur Garage.

Im Obergeschoss gruppieren sich um den Flur/Treppenhausbereich (mit Treppe zum Spitzboden) das Elternschlafzimmer mit En-Suite Bad und Ankleideraum sowie drei weitere Zimmer und ein Duschbad.

Eine Doppelgarage mit angrenzendem Werkraum und Geräteraum rundet das Angebot ab.

Der gehobene Standard der Immobilie drückt sich u.a. aus über die Fußbodenheizung in beiden Etagen, 2 Badezimmer im Obergeschoss (ein En-Suite Bad am Elternschlafzimmer mit Wanne und Dusche sowie ein weiteres Duschbad), ein Gäste-WC mit Dusche, die im Jahre 2022 installierte PV- und Solaranlage sowie z.B. die Fenster mit Einbruchschutz.

Lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!

Número da propriedade: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarmbüchen – Isernhagen

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 43.70 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 25352091 - 30916 Isernhagen / Neuwarnbüchen – Isernhagen

Pessoa de contacto

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

Thomas Bade & Claudia Bade

Hannoversche Straße 12A, 30938 Burgwedel

Tel.: +49 5139 - 89 19 068

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

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

www.von-poll.com