

Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

# Stilvolles Einfamilienhaus mit Vollkeller

*Número da propriedade: 26352095*



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

**PREÇO DE COMPRA: 650.000 EUR • ÁREA: ca. 160 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 636 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - 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: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen**

## Numa vista geral

Número da propriedade	26352095	Preço de compra	650.000 EUR
Área	ca. 160 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida
Ano de construção	1993		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	128.98 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	02.03.2036	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2021

Número da propriedade: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -  
Isernhagen

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -  
Isernhagen

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -  
Isernhagen

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -  
Isernhagen

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -  
Isernhagen

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -  
Isernhagen

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -  
Isernhagen

## O imóvel

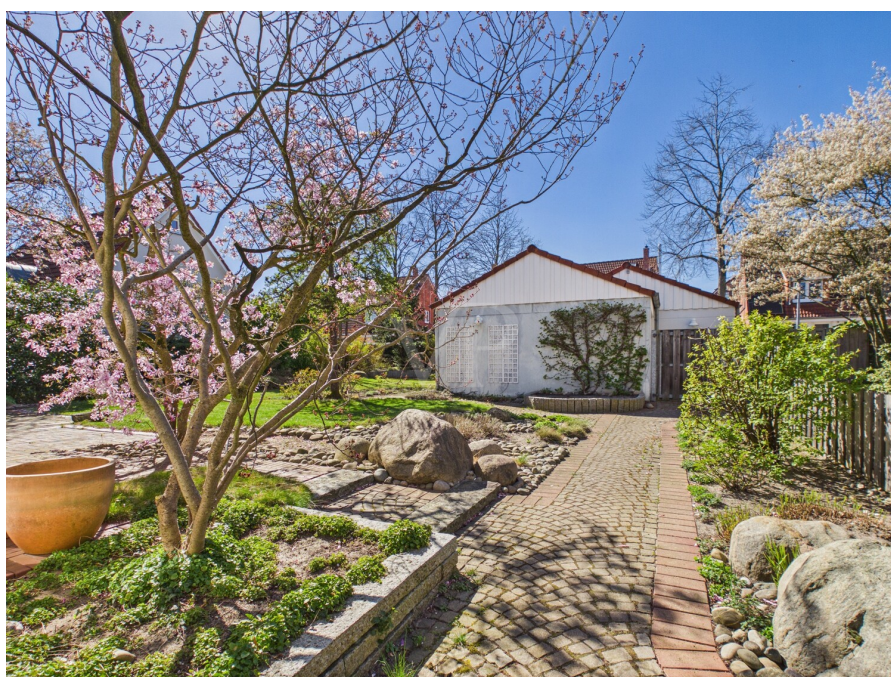




VON POLL  
REAL ESTATE

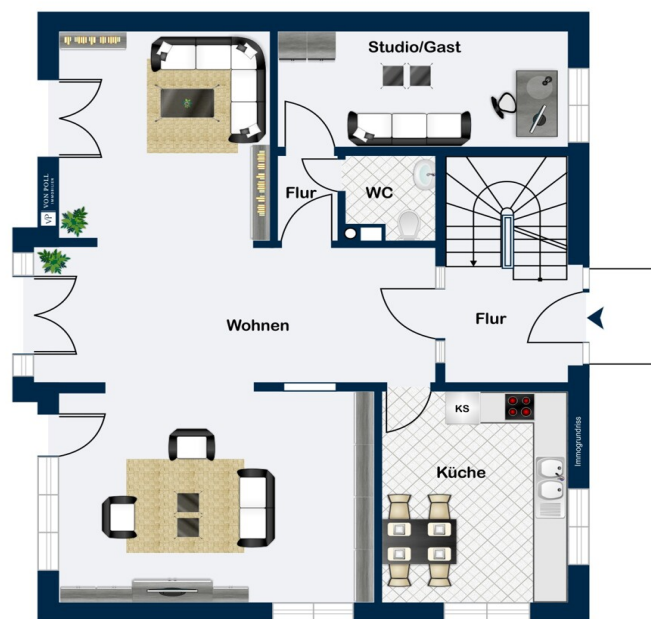
**Número da propriedade: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -  
Isernhagen**

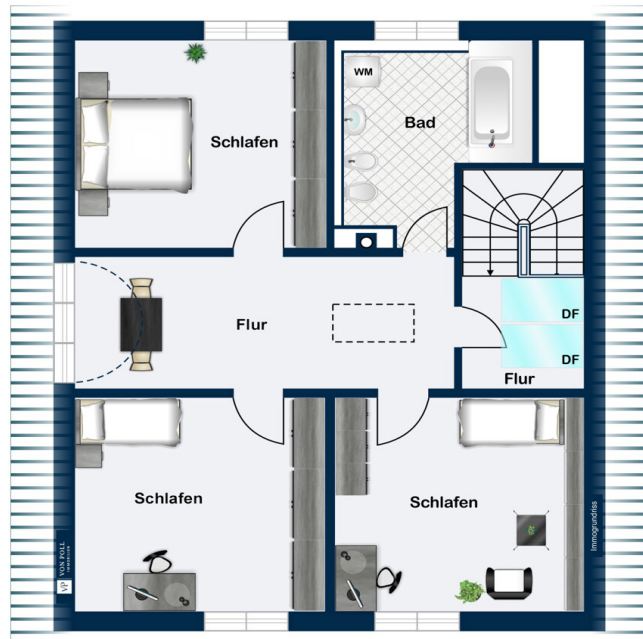
## O imóvel

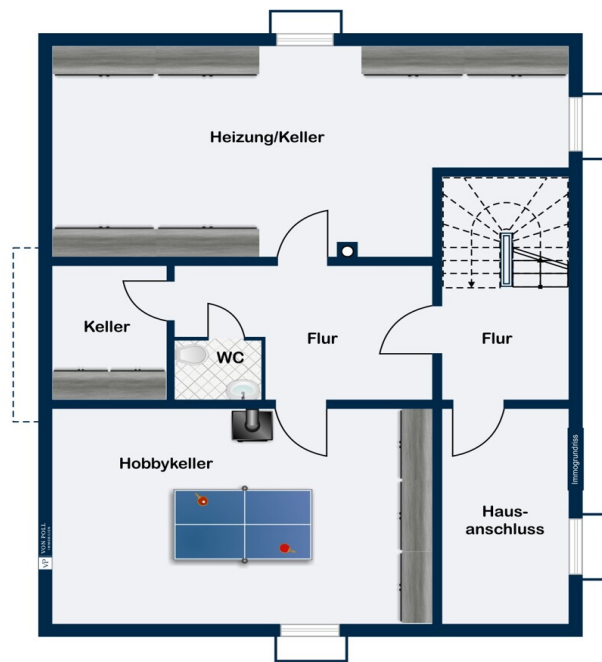


Número da propriedade: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -  
Isernhagen

## 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: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein 1993 in massiver Bauweise auf einem ca. 636 m<sup>2</sup> großen Grundstück fertiggestelltes Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung. Die Immobilie befindet sich in ruhiger, bevorzugter Lage von Isernhagen H.B. am Ende einer kleinen Sackgasse.

Das Einfamilienhaus hat eine Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> und ist komplett unterkellert.

Herzstück des Hauses ist der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- / Essbereich im Erdgeschoss. Bodentiefe Sprossenfenster ermöglichen einen schönen Ausblick in den gepflegten Garten. Die geräumige Küche ist mit einer hellen Einbauküche ausgestattet. Der angrenzende kleine Flur führt zu einem Gäste-WC sowie einem weiteren Zimmer, das als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Im Obergeschoss besticht der weiträumige, vom Treppenhaus getrennte Flur, um den sich drei Zimmer und das Badezimmer gruppieren. Das Badezimmer ist mit einer Wanne und Dusche ausgestattet.

Der Vollkeller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und viel Stauraum. Neben dem Heizungsraum, dem Hausanschlussraum, einem WC sowie einem weiteren Raum steht Ihnen hier der mit einem Kaminofen ausgestattete Hobbyraum zur Verfügung. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine moderne Buderus Gasheizung, die 2021 installiert wurde.

Die sehr gepflegte, hochwertig angelegte Gartenanlage lädt durch ihre ansprechende Gestaltung zum Entspannen und Verweilen ein.

Auf dem Grundstück befinden sich zudem zwei Garagen und ein Raum für Geräte.

Insgesamt eine stilvolle Immobilie mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem wunderschön angelegten Garten für die anspruchsvolle Familie.  
Lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin!

**Número da propriedade: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen**

## Detalhes do equipamento

- Einbauküche
- Holzspaltenfenster 2-fach verglast
- Buderus Gasheizung aus 2021
- Vollkeller
- Hobbyraum mit Kaminofen
- Rasenmähroboter
- Außenmarkise
- 2 Garagen plus Geräteraum

**Número da propriedade: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - 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 Einfamilienhaus befindet sich in Isernhagen HB ("Hohenhorster Bauerschaft"), einer der Top-Lagen im nördlichen "Speckgürtel" der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover. Das Ortsbild wird von einer Vielzahl sehr alter, gepflegter und vielfach restaurierter Fachwerkhäuser und Bauernhöfe geprägt, die teilweise unter Denkmalschutz stehen.

Die Hohenhorster Bauerschaft mit ca. 4.000 Einwohnern verfügt über ein kleines Ortszentrum mit zahlreichen Geschäften (Supermarkt, Bäcker, Arztpraxen, Sparkasse, Friseur, Restaurants), um den täglichen Bedarf zu decken.

Die Landesstraße 381 verbindet den Ort im Nordosten über die Anschlussstelle Großburgwedel direkt mit der BAB 7, im Südwesten besteht in Langenhagen Anbindung an die BAB 2. Die Fahrzeit zum Flughafen Hannover beträgt ca. 10 Minuten.

Der Ortsteil Isernhagen HB verfügt über einen eigenen Bahnanschluss, die Fahrzeit mit dem Regionalzug bis zum Hauptbahnhof Hannover beträgt ca. 15 Minuten. Die weiteren Isernhagener Ortsteile, die Nachbargemeinde Großburgwedel sowie die Stadt Langenhagen sind mit zwei Buslinien der RegioBus Hannover zu erreichen.

**Número da propriedade: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - 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](mailto:hannover.nord@von-poll.com)

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

---

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