Gehrden – Gehrden

Lage, Lage, Lage...Bungalow in Waldrandnähe - Einliegerwohnung / Büro / Praxis möglich!

Objektnummer: 24285024

KAUFPREIS: 599.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 177 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 894 m²

Objektnummer: 24285024 - 30989 Gehrden – Gehrden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24285024 - 30989 Gehrden – Gehrden

Auf einen Blick

Objektnummer	24285024
Wohnfläche	ca. 177 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	599.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24285024 - 30989 Gehrden – Gehrden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	04.02.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	157.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E

Objektnummer: 24285024 - 30989 Gehrden – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285024 - 30989 Gehrden – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285024 - 30989 Gehrden – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285024 - 30989 Gehrden – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285024 - 30989 Gehrden – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285024 - 30989 Gehrden – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285024 - 30989 Gehrden – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285024 - 30989 Gehrden – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285024 - 30989 Gehrden – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285024 - 30989 Gehrden – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285024 - 30989 Gehrden – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285024 - 30989 Gehrden – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285024 - 30989 Gehrden – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285024 - 30989 Gehrden – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285024 - 30989 Gehrden – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285024 - 30989 Gehrden – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285024 - 30989 Gehrden – Gehrden

Ein erster Eindruck

Mit dieser Immobilie stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd einen Bungalow mit Charme auf einem traumhaften Grundstück in bester Lage von Gehrden vor. Das 1968 erbaute Haus besticht durch seinen wohl durchdachten Grundriss, der zusammen mit der großzügigen Wohnfläche von ca. 177 m² gewährleistet, dass das Haus seinen Bewohnern unterschiedliche Wohnkonzepte anbietet, die sich an sich im Zeitablauf verändernde Wohnansprüche anpassen. Ob Wohnen & Arbeiten, Mehrgenerationen-Wohnen oder Wohnen & Vermieten - mit 7 Zimmern, davon ein Zimmer mit Küchenanschlüssen, 2 Badezimmern und einem Gäste-WC sowie einer Küche bietet das Haus ausreichend Platz für Familie und Beruf! Darüber hinaus wird ein Wohnen bis ins hohe Alter oder mit körperlichen Einschränkungen ermöglicht! Zwei Hauseingänge sowie zwei Heizungskreisläufe bilden die Grundlage dafür, dass das Haus komfortabel in zwei unabhängige Wohnzonen eingeteilt werden kann und gleichermaßen für ausreichend Privatsphäre gesorgt ist. Für die Nutzung als Büro oder für Praxisräume stehen Ihnen im vorderen Hausteil 2 Zimmer sowie ein mit Küchenanschlüssen ausgestatteter Raum (evtl. als Labor nutzbar) und ein Badezimmer zur Verfügung. Sollten Sie an die Vermietung dieser Räumlichkeiten denken, stellt der überdachte Balkon, den Sie von einem der Zimmer aus betreten, eine perfekte Ergänzung mit Erholungswert dar! Der hintere Bereich hält für Ihre Familie 2 Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer sowie eine Küche und ein Duschbad bereit. In diesen Teil des Hauses gelangen Sie über den barrierefreien Seiteneingang oder durch die Zwischentür vom vorderen Hausbereich aus. Die kurzen Wege zwischen Arbeitsplatz und Familienleben werden Sie zu schätzen wissen! Natürlich lässt sich das Haus auch perfekt für die große Familie einrichten. Für diesen Fall wird Sie das umfangreiche Platzangebot überzeugen. Das geräumige Wohnzimmer wird Sie im Winter mit gemütlichen Stunden vor dem Kamin verwöhnen. Eine breite Fensterfront gibt hier den Blick frei in den wunderschön begrünten und üppig bewachsenen Garten, der im Sommer eine willkommene Ergänzung zum Wohnzimmer verspricht. Ein wunderschöner Ort für Erholung - genießen Sie Ihre freie Zeit auf der geschützten Terrasse, während die Kinder durch den Garten toben! Auch der Balkon, den Sie vom Schlafzimmer aus betreten können, ergänzt den Freizeitwert des Hauses. Haben Sie doch so die Möglichkeit mit Frühsport auf dem Balkon erfrischt in den Tag zu starten oder den Abend gemütlich auf dem Balkon ausklingen zu lassen. Ihre Kinder werden sich in den 3 weiteren Zimmern ihr Refugium einrichten. Für ältere Kinder oder Ihre Gäste hält die Immobilie noch ein Highlight bereit. Im Souterrain (Teilkeller) gibt es einen weiteren Raum, der in der Wohnfläche inkludiert ist. Das Gäste-WC, das sich ebenfalls im Souterrain befindet, rundet den Komfort für Ihre Gäste ab. Darüber hinaus befinden sich neben dem

Heizungsraum 5 weitere Räume im Teilkeller, die sich perfekt als Abstell- oder Vorratsräume eignen. Ein weiterer Abstellraum befindet sich unter dem überdachten Balkon und ist von außen begehbar. Gartengeräte und Fahrräder finden hier einen geschützten Aufbewahrungsort. Ihr PKW hingegen steht unter dem Carport trocken und sicher. Insgesamt finden Sie mit diesem Bungalow eine attraktive Immobilie in bester Lage von Gehrden, die vielfältige Nutzungsoptionen und Potenzial für Ihre eigenen Ideen mitbringt. Durch den besonderen, ebenerdig gestalteten Grundriss und die teilweise hochwertigen Ausstattungsmerkmale, wie Echtholzparkett und Natursteine, empfängt Sie das Haus mit einem repräsentativen Charakter und einem geräumigen Wohnambiente! Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen - vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24285024 - 30989 Gehrden – Gehrden

Ausstattung und Details

Bungalow mit Einliegerwohnung / Praxis / Büro und Teilkeller
- 6 Zimmer, davon ein Zimmer mit Küchenanschlüssen, ein weiteres Zimmer im Souterrain
- 1 Küche sowie ein Zimmer mit Küchenanschlüssen (siehe oben)
- 2 Bäder & ein Gäste-WC im Souterrain
- Terrasse & überdachter Sitzplatz

Teilkeller:
- ein Zimmer (in der Wohnfläche inkludiert)
- Gäste-WC
- Heizungsraum mit angrenzendem Abstellraum
- 4 weitere Abstell-/Vorratsräume

Ausstattung:
- Fenster: Doppelt verglaste Holzfenster (1990), doppelt verglaste Kunststofffenster (2017)
- Rollläden, teilweise elektrisch
- Fußböden: Echtholzparkett, Fliesen, Naturstein, Kork, PVC
- 2 Heizungen / 2 Heizungskreisläufe (1990 / 2014)
- Kamin
- Carport
- Von außen begehbarer Abstellraum unter dem überdachten Sitzplatz

Objektnummer: 24285024 - 30989 Gehrden – Gehrden

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage der Kleinstadt Gehrden. Nur wenige Schritte trennen Sie vom Naherholungsgebiet Gehrdener Berg! Gehrden verfügt über eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Banken, Ärzten und einem 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. 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.

Objektnummer: 24285024 - 30989 Gehrden – Gehrden

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2032. Endenergiebedarf beträgt 157.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24285024 - 30989 Gehrden – Gehrden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17 Hannover Region Süd – Laatzen
E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com