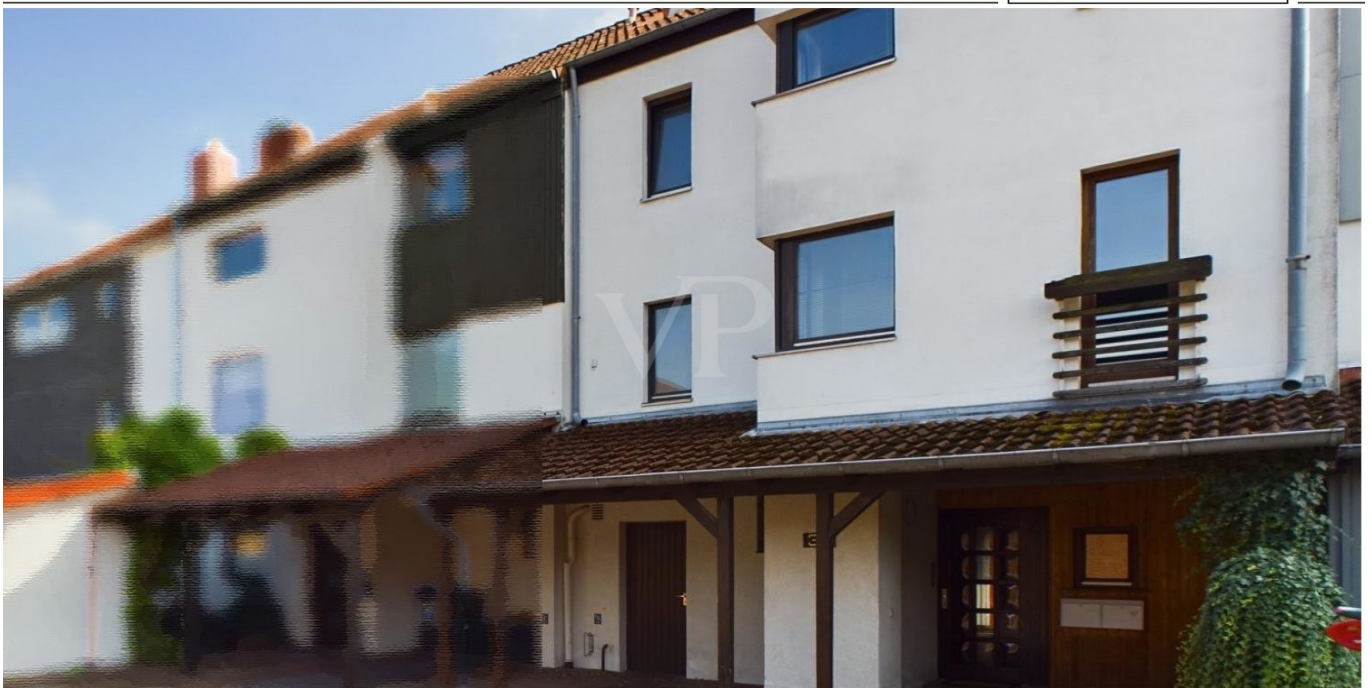


Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

# Gediegenes Reihenmittelhaus mit viel Platz

Objektnummer: 24352072



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

KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 237 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

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

Objektnummer: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24352072	Kaufpreis	490.000 EUR
Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2016
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1980	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	126.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.06.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## Die Immobilie

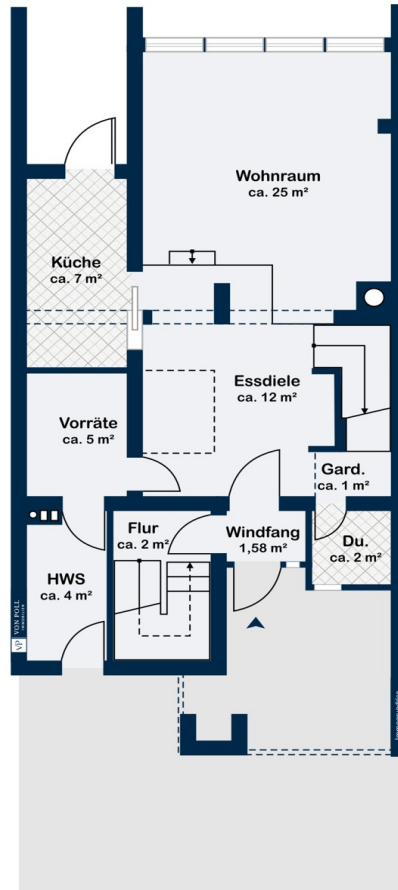


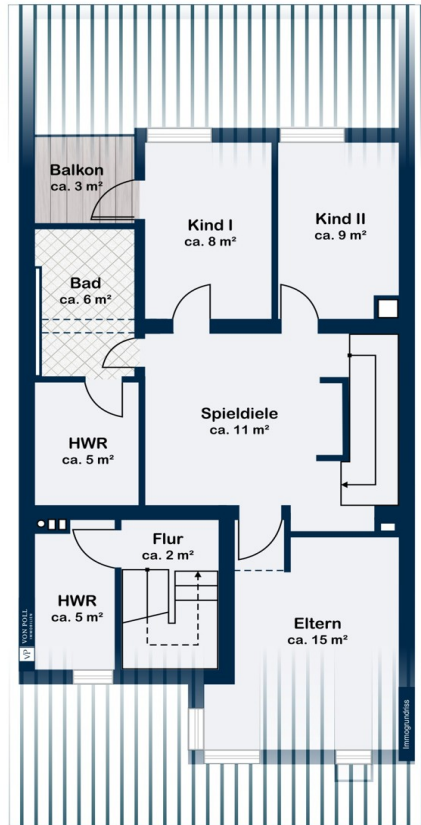


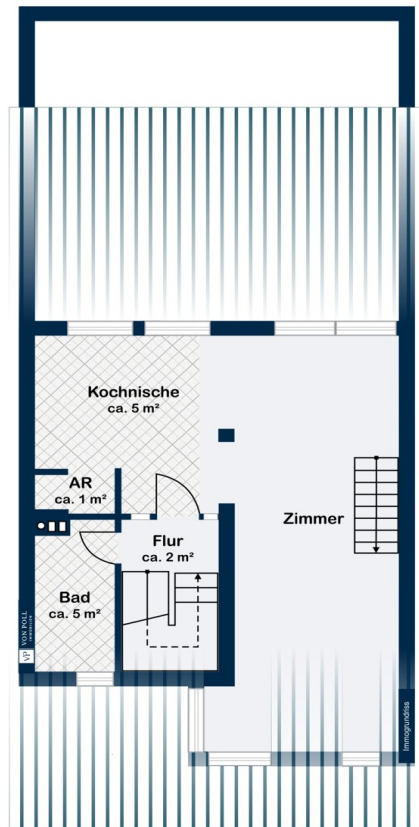
Objektnummer: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## Grundrisse

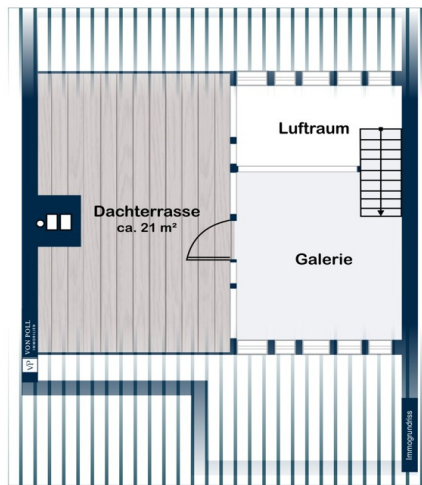












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein 1980 in massiver Bauweise auf einem 237 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtetes Reihenmittelhaus (7,25 m Hausbreite) mit insgesamt ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Ebenen und einer schönen Dachterrasse. Aktuell sind das 2. OG und das Dachgeschoss als Einliegerwohnung abgetrennt, könnten jedoch mit der Hauptwohnung zusammengelegt werden. Beheizt wird die Immobilie über zwei Gas-Etagenheizungen aus dem Jahre 2016. Direkt vor dem Haus befinden sich zwei Fahrzeugstellplätze. Im Erdgeschoss gelangt man zunächst in einen kleinen Windfang, über den man die Hauptwohnung und das (abgeschlossene) Treppenhaus der Einliegerwohnung im 2. Obergeschoss erreicht. In der Hauptwohnung mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche befinden sich im Erdgeschoss der großzügige Wohn-/Essbereich mit Zugang zu Terrasse und Garten, ein Gäste-WC, ein Garderobenraum mit Zugang zum Heizungsraum sowie die Küche. Im 1. Obergeschoss gruppieren sich um eine große, vielseitig nutzbare Diele das Elternschlafzimmer, das Badezimmer mit Zugang zum Wäschezimmer sowie zwei weitere Schlafräume. Die Einliegerwohnung wird über das separate Treppenhaus (im 1. OG zweigt der Heizungsraum ab) erreicht. Im 2. Obergeschoss befinden sich hier ein Badezimmer sowie ein großer, gewinkelter Raum mit Küchenzeile und einer Treppe zu einer Galerie, die wiederum Zugang zu der wunderschönen, ca. 20 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse bietet. Insgesamt ein gediegen geschnittenes, großzügiges Reihenmittelhaus mit vielen Möglichkeiten in einer Top-Lage, lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## Ausstattung und Details

- Gasetagenheizungen aus 2016
- Wohnzimmer zur Terrasse und Spitzbodenfenster 3-fach verglast
- Einliegerwohnung mit Dachterrasse
- 2 Stellplätze direkt vor dem Gebäude

Objektnummer: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## Alles zum Standort

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. Daneben ist insbesondere der Altwarmbüchener See als eines der beliebtesten Naherholungsgebiete in der gesamten Region Hannover hervorzuheben. Der Ortsteil Altwarmbüchen mit ca. 9.300 Einwohnern verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und ist unter anderem Standort des Gymnasiums der Gemeinde Isernhagen. Das Reihenmittelhaus befindet sich in ca. 500 m Entfernung vom U-Bahn Endhaltepunkt "Altwarmbüchen". Die Fahrt bis ins Stadtzentrum Hannover dauert ca. 25 Minuten. Altwarmbüchen ist daneben mit eigenen Anschlussstellen an die Autobahnen 2, 7 und 37 angebunden, die Fahrzeit zum Flughafen Hannover beträgt ca. 15 Minuten.



Objektnummer: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.6.2031. Endenergieverbrauch beträgt 126.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Lange Straße 38 Hannover - Region West

E-Mail: [hannover.west@von-poll.com](mailto:hannover.west@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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