

Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

# Gediegenes Reihenmittelhaus mit viel Platz

Property ID: 24352072



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

PURCHASE PRICE: 490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 237 m<sup>2</sup>

Property ID: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## At a glance

Property ID	24352072	Purchase Price	490.000 EUR
Living Space	ca. 170 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2016
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1980		

Property ID: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	126.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.06.2031	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## The property



Property ID: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## The property



Property ID: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## The property



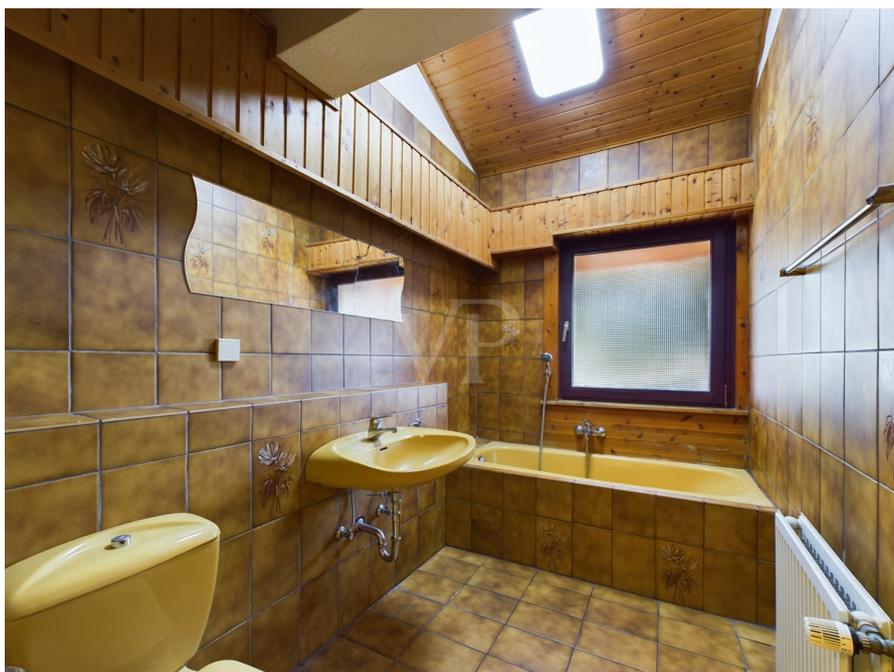
Property ID: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## The property



Property ID: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## The property



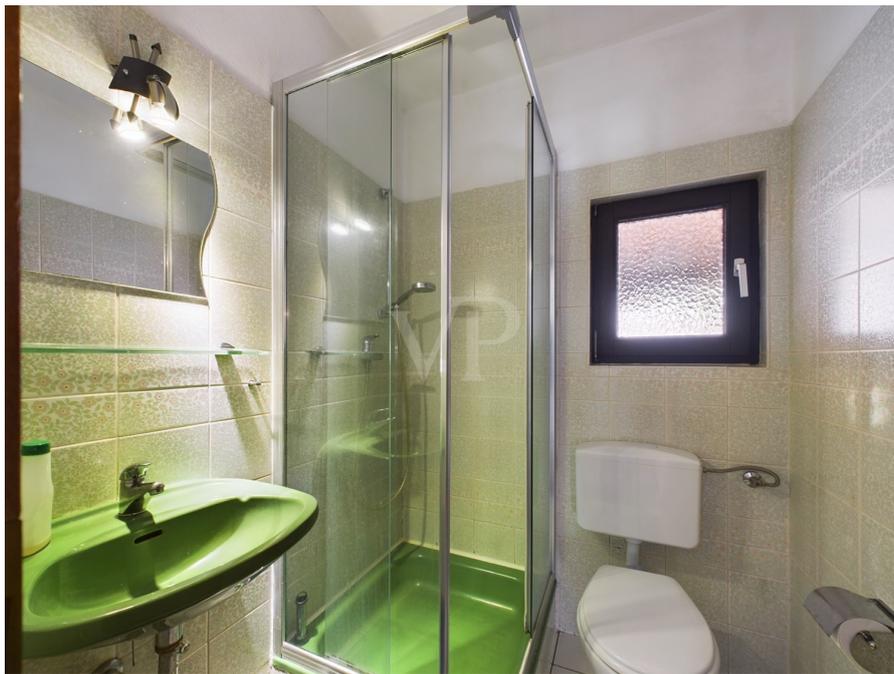
Property ID: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## The property



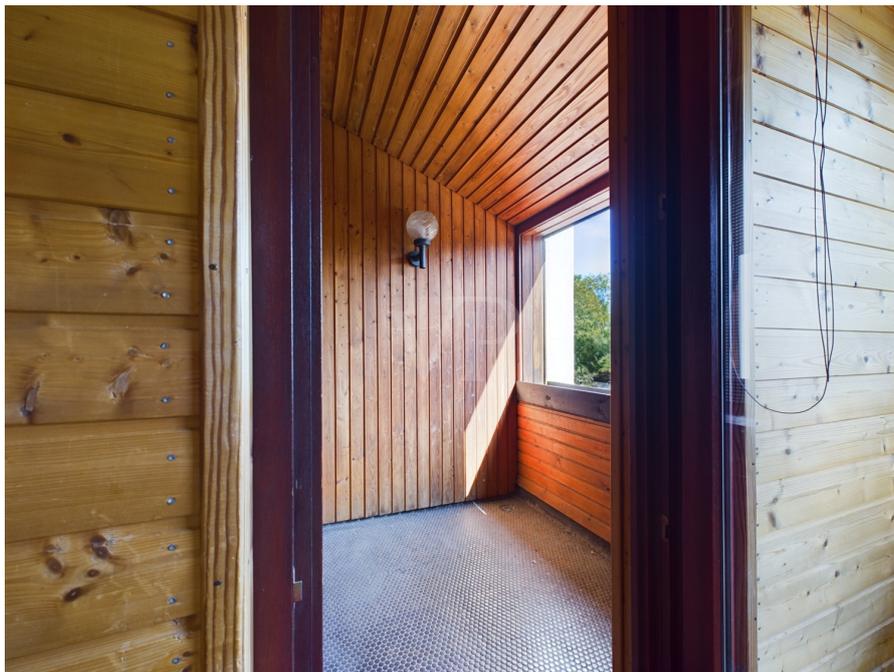
Property ID: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## The property



Property ID: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## The property



Property ID: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## The property



Property ID: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## The property



Property ID: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## The property



Property ID: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

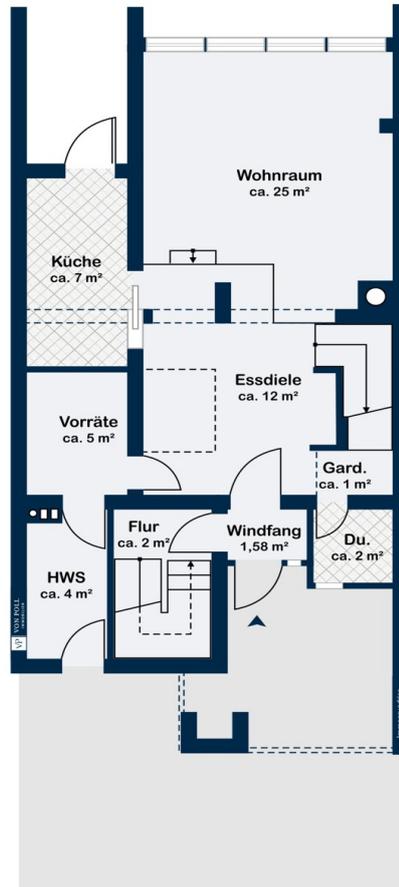
## The property

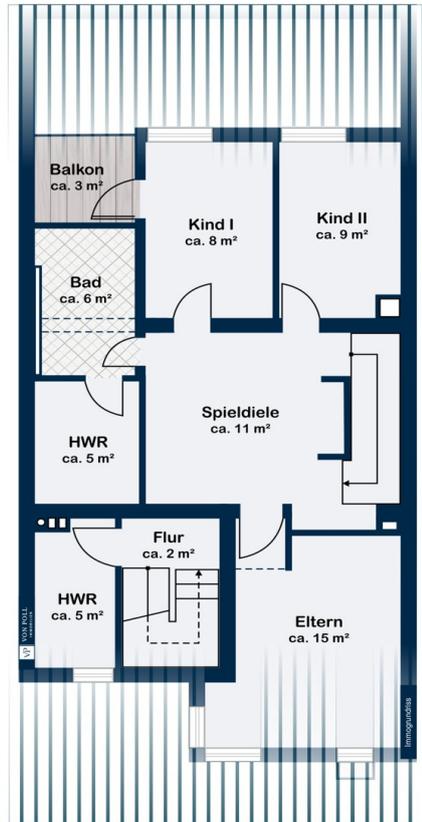


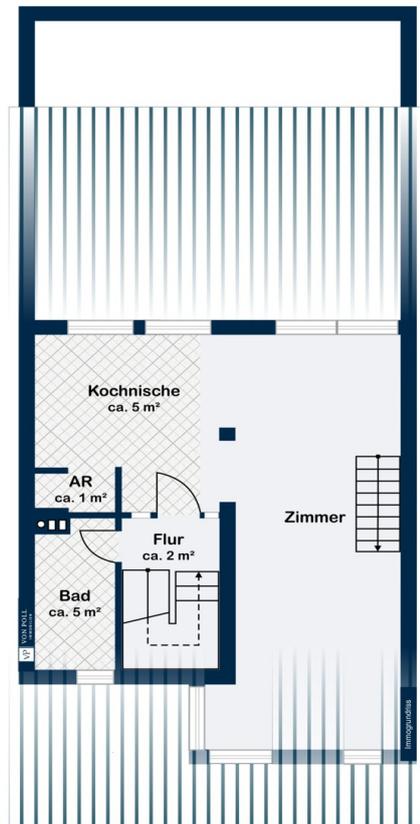
Property ID: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

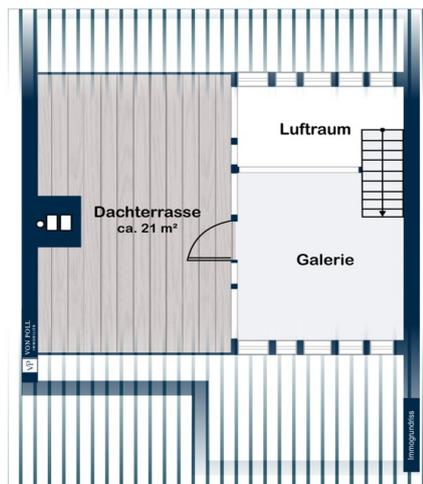
## Floor plans











This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## A first impression

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!

Property ID: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## Details of amenities

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

Property ID: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## All about the location

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.

Property ID: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## Other information

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.

Property ID: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)