

Gehrden – Gehrden

# Moderne trifft Klassik - Gründerzeit-Villa in bester Lage von Gehrden!

????????? ??????????: 24285025



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

???? ??????: 798.000 EUR • ??????????: ca. 241 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 873 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24285025 - 30989 Gehrden – Gehrden

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24285025 - 30989 Gehrden – Gehrden

?? ??? ??????

???????? ??????????	24285025	????? ???????	798.000 EUR
????????????	ca. 241 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	?????? Mansard	????????????	????????????????
?????????	8	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	5	?????????	???????
????????????		????????????	
????????????	2	?????????	?????????, WC ????????????, ???????????????? ?????????
????? ?????????????	1906		
?????? ?????????????	1 x ??????		

???????? ??????????: 24285025 - 30989 Gehrden – Gehrden

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	332.20 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	15.09.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	H
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????????????	?????????????	
		????? ??????????????	1906
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	



???????? ??????????: 24285025 - 30989 Gehrden – Gehrden

?? ?????????





???????? ??????????: 24285025 - 30989 Gehrden – Gehrden

?? ?????????





???????? ?????: 24285025 - 30989 Gehrden – Gehrden

?? ????????



???????? ??????????: 24285025 - 30989 Gehrden – Gehrden

?? ?????????





???????? ??????????: 24285025 - 30989 Gehrden – Gehrden

?? ?????????



???????? ??????????: 24285025 - 30989 Gehrden – Gehrden

?? ?????????



??????? ???????: 24285025 - 30989 Gehrden – Gehrden

?? ????????





??????? ???????: 24285025 - 30989 Gehrden – Gehrden

?? ????????



???????? ??????????: 24285025 - 30989 Gehrden – Gehrden

?? ?????????





???????? ??????????: 24285025 - 30989 Gehrden – Gehrden

?? ?????????



???????? ??????????: 24285025 - 30989 Gehrden – Gehrden

?? ?????????



???????? ??????????: 24285025 - 30989 Gehrden – Gehrden

?? ?????????





???????? ??????????: 24285025 - 30989 Gehrden – Gehrden

?? ?????????



???????? ??????????: 24285025 - 30989 Gehrden – Gehrden

?? ?????????





???????? ??????????: 24285025 - 30989 Gehrden – Gehrden

?? ?????????



???????? ??????????: 24285025 - 30989 Gehrden – Gehrden

?? ?????????





???????? ??????????: 24285025 - 30989 Gehrden – Gehrden

?? ?????????



??????? ???????: 24285025 - 30989 Gehrden – Gehrden

??? ?????? ???????????

Mit diesem Immobilienangebot stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein wahres Liebhaberobjekt in bester Lage von Gehrden vor – lange gesucht und endlich gefunden! Die Gründerzeitvilla wurde ca. 1906 erbaut und von den letzten Eigentümern in den 80er Jahren mit viel Liebe zum Detail saniert. Dabei wurde besonders Wert darauf gelegt, dass historische Stilelemente erhalten bleiben und mit einer hochwertigen, modernen Ausstattung kombiniert werden. So wurden z. B. die ursprünglichen Holztüren, die teilweise mit Glaseinsetzen versehen oder als Flügeltüren ausgeprägt sind, ebenso wie die herrschaftliche Holzterrasse mit Empore und Galerie aufgearbeitet. Die Fliesenbordüre in den Bädern und die Holzdielen im Flur erzählen von der Geschichte des Hauses. Das gelungene Ergebnis ist eine ansprechende Harmonie aus Alt und Neu mit einem geradlinigen Stil, der sich durch das gesamte Haus zieht. Bei der Umgestaltung des Grundrisses stand der Wunsch nach einer großzügigen Wohnatmosphäre, die von Helligkeit geflutet wird, gepaart mit dem Anspruch an komfortables Wohnen im Fokus. Schon beim Betreten des Hauses wird klar: Hier stehen die Zeichen auf Großzügigkeit und Helligkeit! Der angebaute Windfang geht nahtlos in die Diele über, wo die ursprüngliche Holzterrasse mit der integrierten Sitzbank im Mittelpunkt der Aufmerksamkeit steht. Durch das Entfernen einer Wand wurde der links an die Diele angrenzende Raum zum repräsentativen Entrée ergänzt. Das Fenster in Form eines Bullauges mutet wie ein Bilderrahmen an und ist ein ebenso cleveres Design-Detail wie die schmalen, bodentiefen Lichtstreifen im Windfang – Helligkeit wird hier insgesamt groß geschrieben und setzt sich auch im Obergeschoss fort. Dort wird Sie der verglaste Erker begeistern, der das Highlight in einem der Räume darstellt. Vom Entrée aus gewährt Ihnen eine Flügeltür Zutritt in den angrenzenden Wohnbereich. Auch dieser wurde durch das Entfernen einer Zwischenwand vergrößert, so dass ein repräsentativer Wohnbereich mit unterschiedlichen Wohnzonen entstanden ist. Der Erker verleiht diesem Raum zusätzlich ein ganz besonderes Wohnambiente! Auch in der Wohnküche wurde Platz geschaffen. In der 2013 eingebauten Bulthaup-Küche wird Kochen zum Erlebnis. Hier werden Sie mit Freude die Mahlzeiten für Familie herrichten und anschließend an der großen Tafel fröhliche Stunden verbringen. Im Sommer können Sie den Tisch auch auf der Terrasse decken, zu der Sie direkt von der Küche aus durch eine Doppelflügeltür Zugang haben und die eine Einladung nach draußen ist. Verbringen Sie hier Ihre freie Zeit mit einem zufriedenen Blick in den idyllischen Garten, der Ihnen und Ihren Kindern Bewegungsfreiheit garantiert. Bewegungsfreiheit erwartet Sie auch im Obergeschoss und im Dachgeschoss des Hauses. Das Obergeschoss präsentiert sich durch die Dachform als Mansarddach annähernd als Vollgeschoss und besticht wiederum durch seine Helligkeit durch den verglasten Erker, der den Blick bis zum Gehrdeener Berg freigibt.

Richten Sie sich auf dieser Etage eine komfortable Elternzone mit Schlafzimmer, zweitem Wohnzimmer, Büro und Ankleideraum ein. Das großzügige Badezimmer mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum bietet die entsprechende Privatsphäre. Ihre Kinder werden es lieben, ein Reich im Dachgeschoss für sich zu haben. Die beiden gemütlichen Zimmer können durch eine Spielzone unter der Abseite ergänzt werden. Insgesamt bietet Ihnen die Gründerzeit-Villa ein einzigartiges Wohnerlebnis mit historischem Ambiente. Es erwartet Sie ein luftiges Wohnklima - große Räume, die durch Verbindungstüren ganz nach Bedarf vergrößert oder verschlossen werden können, voller Licht durch die vielen Fenster und den verglasten Erker sowie mit hohen Decken. Das ganze ausgestattet mit einem einheitlichen Farb- und Materialschema. Ein Zuhause das Freiraum verspricht, ein Zuhause, das man nie mehr verlassen möchte!

??????? ???????: 24285025 - 30989 Gehrden – Gehrden

???????????????? ???? ??????????

Einfamilienhaus aus der Gründerzeit

- Erdgeschoss: großzügiges Entrée, offen gestalteter Wohnbereich, Küche mit Speisekammer und Ausgang zum Garten, Bad mit bodengleicher Dusche & Abstellraum
- Obergeschoss: 4 Zimmer, eins davon mit verglastem Erker, Bad mit Wanne und bodengleicher Dusche, Hauswirtschaftsraum
- Dachgeschoss: 2 Zimmer sowie zwei geräumige Abstellräume unter der Abseite
- Vollkeller mit Zugang zum Garten

Ausstattung:

Historische Stilelemente:

- Holztreppe mit Empore und Galerie
- Holztüren, teilweise mit Glaseinsatz oder als Doppelflügeltür ausgeprägt
- Fliesenbordüre in den Badezimmern
- Teilweise Holzdielen
- Deckenhöhe (Keller ca. 2,15 m / EG ca. 2,94 m / 1. OG ca. 2,72 m / 2. DG ca. 2,26 m)
- Heizung: Hybridheizung (Gas und Erdwärme)

Das Haus wurde in den 80er Jahren kernsaniert

- Fußböden: Fliesen & Teppichböden & Holzdielen
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Fenster: Doppelt verglaste Kunststofffenster
- Elektrik
- Wasserleitungen
- Solarthermi für Warmwasser
- Entrée und Haustür

Sonstiges:

- Heizung: 2013
- Einbauküche von 2013 (Bulthaup)
- Garage
- Gartenlounge (ein Wasserschaden wird hier noch mit der Versicherung geklärt)

??????? ???????: 24285025 - 30989 Gehrden – Gehrden

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage der Kleinstadt Gehrden. Nur wenige Schritte trennen Sie vom Naherholungsgebiet Gehrder 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.



??????? ???????: 24285025 - 30989 Gehrden – Gehrden

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 332.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24285025 - 30989 Gehrden – Gehrden

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Hufplattichweg 17 ?????? ?????????? ?????????? - Laatzen  
E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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