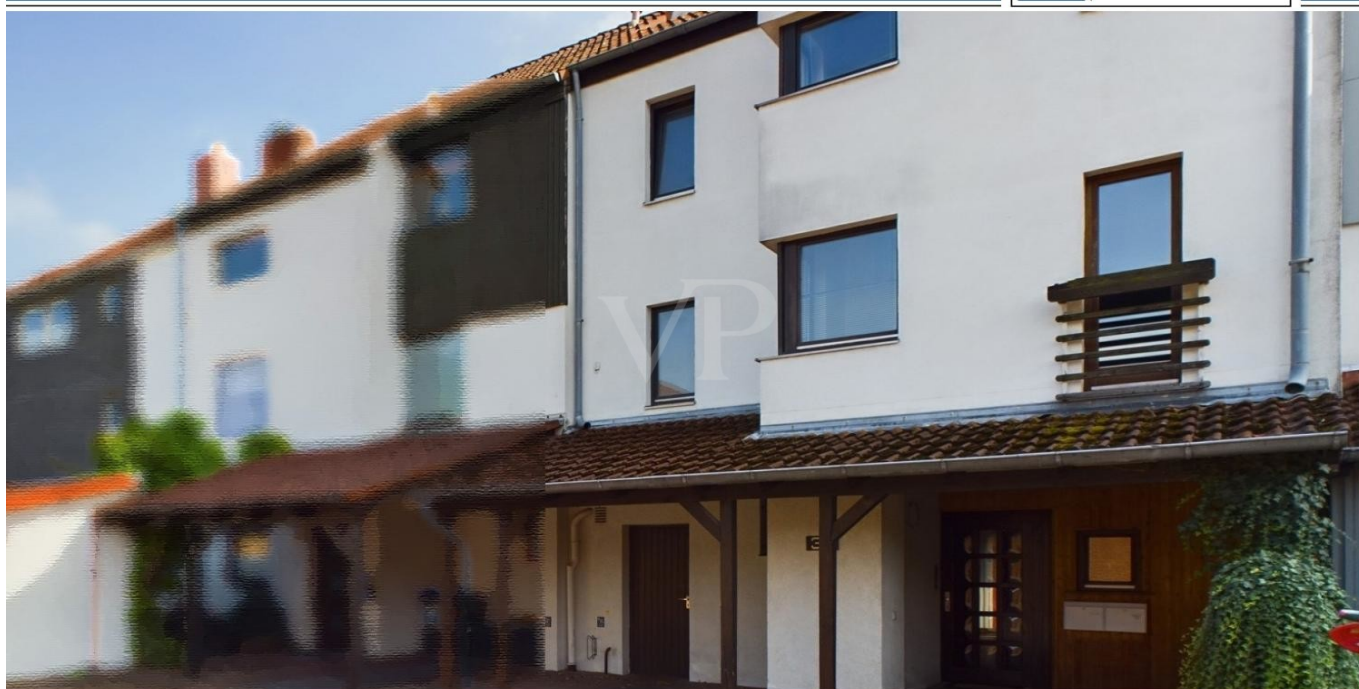


Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Gediegenes Reihenmittelhaus mit viel Platz

Número da propriedade: 24352072



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 490.000 EUR • ÁREA: ca. 170 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 237 m²

Número da propriedade: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – 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: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Numa vista geral

Número da propriedade	24352072
Área	ca. 170 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1980

Preço de compra	490.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2016
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	126.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	03.06.2031	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

O imóvel



Número da propriedade: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

O imóvel



Número da propriedade: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

O imóvel



Número da propriedade: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

O imóvel



Número da propriedade: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

O imóvel



Número da propriedade: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

O imóvel



Número da propriedade: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

O imóvel



Número da propriedade: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

O imóvel



Número da propriedade: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

O imóvel



Número da propriedade: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

O imóvel



Número da propriedade: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

O imóvel



Número da propriedade: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

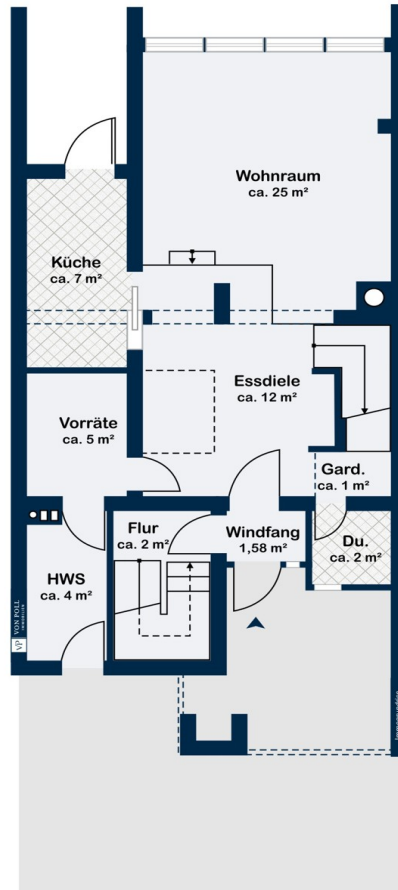
O imóvel

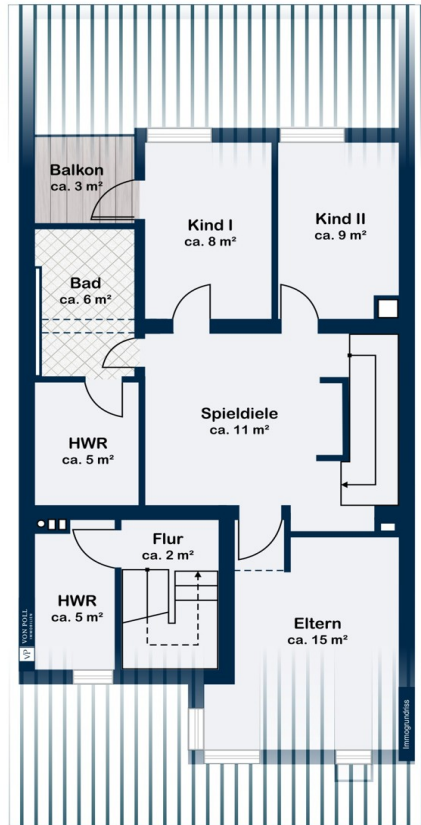


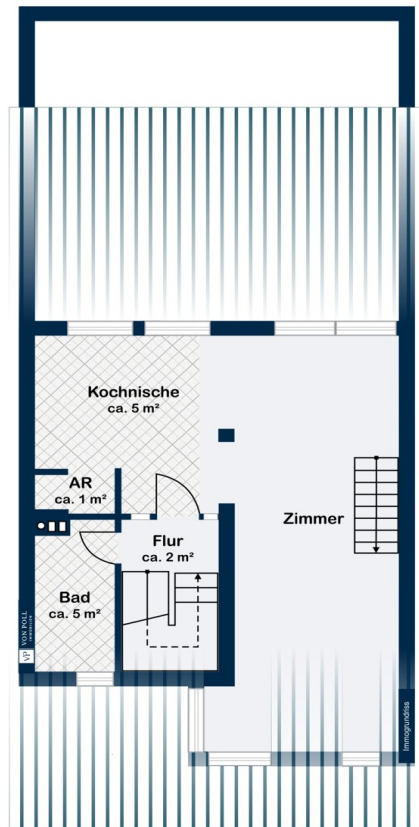
Número da propriedade: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

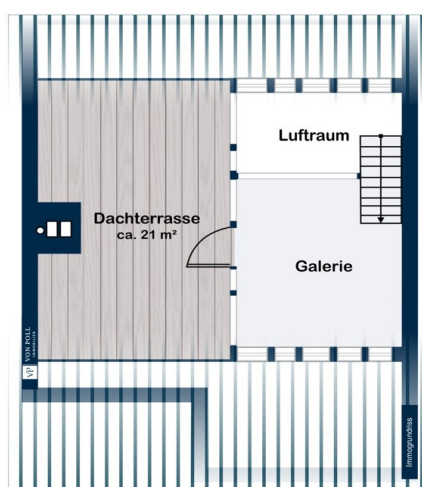
Plantas dos pisos











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: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein 1980 in massiver Bauweise auf einem 237 m² großen Grundstück errichtetes Reihenmittelhaus (7,25 m Hausbreite) mit insgesamt ca. 170 m² 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 m² 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 m² 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!

Número da propriedade: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – 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. 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.

Número da propriedade: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.6.2031. Endenergieverbrauch beträgt 126.90 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 24352072 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Thomas Bade & Claudia Bade

Lange Straße 38 Hannover - Region West

E-Mail: hannover.west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com