Gehrden / Northen – Gehrden

Two in One: Immobilienensemble mit Raum für individuelle Ideen!

Objektnummer: 25285045



KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 227 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 515 m²

Objektnummer: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen – Gehrden

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

Objektnummer: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen – Gehrden

Auf einen Blick

Objektnummer	25285045
Wohnfläche	ca. 227 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4

Kaufpreis	379.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen – Gehrden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	22.04.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	297.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen – Gehrden

Die Immobilie





Objektnummer: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen – Gehrden

Die Immobilie





Objektnummer: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen – Gehrden

Die Immobilie





Objektnummer: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen – Gehrden

Die Immobilie





Objektnummer: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen – Gehrden

Die Immobilie





Objektnummer: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen – Gehrden

Die Immobilie





Objektnummer: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen – Gehrden

Die Immobilie





Objektnummer: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen – Gehrden

Die Immobilie





Objektnummer: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen – Gehrden

Die Immobilie





Objektnummer: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen – Gehrden

Die Immobilie





Objektnummer: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen – Gehrden

Die Immobilie





Objektnummer: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen – Gehrden

Die Immobilie





Objektnummer: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen – Gehrden

Die Immobilie





Objektnummer: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen – Gehrden

Die Immobilie





Objektnummer: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen – Gehrden

Die Immobilie





Objektnummer: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen – Gehrden

Die Immobilie





Objektnummer: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen – Gehrden

Die Immobilie





Objektnummer: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen – Gehrden

Ein erster Eindruck

Mit diesem vielfältigen Immobilienangebot präsentiert Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd gleich zwei Einfamilienhäuser auf einem ca. 515 m² großen Grundstück – ein Ensemble mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und großem Entwicklungspotenzial!
Ob als Mehrgenerationenlösung, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als renditestarke Kapitalanlage: Diese Immobilie bietet Ihnen ein hohes Maß an Flexibilität und Raum für individuelle Lebenskonzepte.

Das größere Haus, derzeit vermietete Haus, erbaut im Jahr 1974, überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 136 m², die sich über zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss erstreckt.
Mit sechs Zimmern, davon fünf Schlafzimmern, einer Küche, zwei Bädern sowie einem Gäste-WC bietet Ihnen dieses Haus viel Platz für geselliges Beisammensein und umfangreiche Privatsphäre.
Der großzügige Wohnbereich lässt sich hervorragend in verschiedene Wohnzonen gliedern und bietet Platz für eine gemütliche Sofaecke ebenso wie für einen einladenden Essbereich, in dem Sie gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden genießen können.
Die neben dem Wohnzimmer gelegene Küche verfügt über ausreichend Raum für Einbauten sowie einen kleinen Essplatz – perfekt für den Start in den Tag oder eine entspannte Kaffeepause.
Ein besonderes Highlight ist der Wintergarten, der vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Er erweitert den Wohnbereich auf harmonische Weise, schafft eine helle, freundliche Atmosphäre und verbindet Innen- und Außenbereich auf besonders angenehme Art.
Die drei Zimmer im Obergeschoss können Sie - je nach Ihren familiären Bedürfnissen - als Schlaf- oder Kinderzimmer, als Büro oder als Ankleideraum einrichten. Das mit einer Dusche ausgestattete Tageslichtbadezimmer rundet das Profil auf dieser Wohnebene ab.
In dem ausgebauten Dachgeschoss stehen Ihnen zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Gäste-, Arbeits- oder Hobbyräume nutzen lassen, sowie ein Gäste-WC zur Verfügung.
Praktische Abstellmöglichkeiten hält der Vollkeller bereit.

Die zweite, kleinere Immobilie aus dem Jahr 1959 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 91 m² und bietet ebenfalls ein durchdachtes Raumkonzept. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein einladender Flur, ein offen gestalteter Wohn-/ Essbereich, eine Küche sowie ein mit einer Badewanne ausgestattetes Badezimmer.
Im Obergeschoss stehen drei weitere Zimmer zur individuellen Nutzung bereit. Ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche sorgt auch hier für Komfort und Flexibilität im

Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Teilkeller mit zusätzlicher Nutzfläche. Eine Waschküche mit separatem WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Im Außenbereich steht Ihnen eine Garage mit kleiner Werkstatt zur Verfügung. Ein separater Geräte- und Abstellschuppen schafft weiteren Platz für Gartengeräte oder Fahrräder.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem Angebot mit vielen Optionen überzeugen. Packen Sie es an, seien Sie kreativ und lassen Ihren Ideen freien Lauf!

Objektnummer: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen – Gehrden

Ausstattung und Details

Einfamilienhaus (Nr. 52)
Erdgeschoss:
- Flur
- Badezimmer mit Dusche
- Küche mit Essplatz (ca. 11 m²)
- Wohn-/ Esszimmer (ca. 29 m²)
- Wintergarten (ca. 20 m²)

Obergeschoss:
- Flur
- 3 Schlafzimmer (ca. 12 m², 17 m², 11 m²)
- Badezimmer mit Badewanne

Dachgeschoss
- Gäste WC
- 2 Zimmer

Keller
- Abstellraum
- Hauswirtschaftsraum
- Hobbyraum (mit Heizkörper)
- Waschkeller mit Zugang zum Innenhof
- Heizungsraum und Öllager

Ausstattung:
- Fußböden: Fliesen, Parkett, Teppich, PVC
- Heizung: Öl-Zentralheizung (ca. 2005)
- Fenster: zweifach verglaste Holzfenster
- manuelle Außenrollläden
- Haustür (ca. 1992)
- Fernsehen/Internet: Kabelanschluss, Glasfaser

Außenbereich:
- Garage mit kleiner Werkstatt
- Schuppen
- Brunnen

Mieteinnahmen: 900,- € Kaltmiete

Einfamilienhaus (Nr. 50)
Erdgeschoss:
- Flur
- Badezimmer mit Badewanne (ca. 1980)
- Küche (ca. 12,5 m²)
- Wohn-/ Esszimmer (ca. 23 m²)
- Waschküche
- WC

Obergeschoss:
- Flur
- 2 Schlafzimmer (ca. 18 m², ca. 13 m²)
- Ankleidezimmer (ca. 7,5 m²)
- Badezimmer mit Dusche (ca. 1995)

Keller:
- 1 Abstellraum

Ausstattung:
- Fußböden: Fliesen (80er Jahre, 2000), Laminat (2000), Teppich (2000)
- Heizung: Öl-Zentralheizung von Haus Nr. 52 (ca. 2005)
- Fenster: zweifach verglaste Holzfenster (80er Jahre)
- teilweise elektrische Außenrollläden
- Haustür (ca. 2000)
- Fernsehen/Internet: Glasfaser
- Dacheindeckung inkl. Zwischendeckendämmung (80er Jahre)
- Fassadendämmung (80er Jahre)

Objektnummer: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen – Gehrden

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich am Ortsrand von Northen, einem idyllischen Ortsteil von Gehrden. Eingebettet in das Calenberger Land überzeugt Northen durch seine ruhige, naturnahe Lage und gleichzeitig gute Anbindung an die umliegenden Städte.
Mit rund 900 Einwohnern zeichnet sich Northen durch seinen dörflichen Charakter, eine gewachsene Nachbarschaft sowie ein angenehmes Wohnumfeld aus. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern und Wiesen sowie der Nähe zum Benther Berg, der zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten einlädt.
Eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen und einem Schwimmbad, Ärzten und einem Krankenhaus sowie einer Fußgängerzone, die mit Cafés, Restaurants und vielfältigen Modegeschäften zum Bummeln und Verweilen einlädt, bietet die ca. 3km entfernt liegende Kleinstadt Gehrden.
Die Landeshauptstadt Hannover erreichen Sie innerhalb von 20 Minuten Fahrtzeit über die Schnellstraße B65. Mehrere Buslinien verbinden Northen mit den umliegenden Orten und wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

Objektnummer: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen – Gehrden

Sonstige Angaben

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: 25285045 - 30989 Gehrden / Northen – Gehrden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen
Tel.: +49 511 - 64 20 165 0
E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com