Gehrden / Ditterke

Komfortables Wohnen auf einer Ebene in attraktiver Feldrandlage

Objektnummer: 26285029



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 490 m²

Objektnummer: 26285029 - 30989 Gehrden / Ditterke

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

Objektnummer: 26285029 - 30989 Gehrden / Ditterke

Auf einen Blick

Objektnummer	26285029
Wohnfläche	ca. 165 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2001
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	425.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26285029 - 30989 Gehrden / Ditterke

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	86.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.09.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26285029 - 30989 Gehrden / Ditterke

Die Immobilie





Objektnummer: 26285029 - 30989 Gehrden / Ditterke

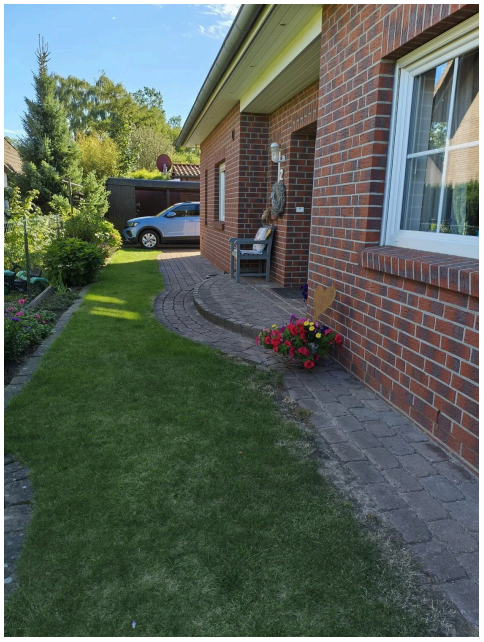
Die Immobilie





Objektnummer: 26285029 - 30989 Gehrden / Ditterke

Die Immobilie





Objektnummer: 26285029 - 30989 Gehrden / Ditterke

Die Immobilie





Objektnummer: 26285029 - 30989 Gehrden / Ditterke

Die Immobilie





Objektnummer: 26285029 - 30989 Gehrden / Ditterke

Die Immobilie





Objektnummer: 26285029 - 30989 Gehrden / Ditterke

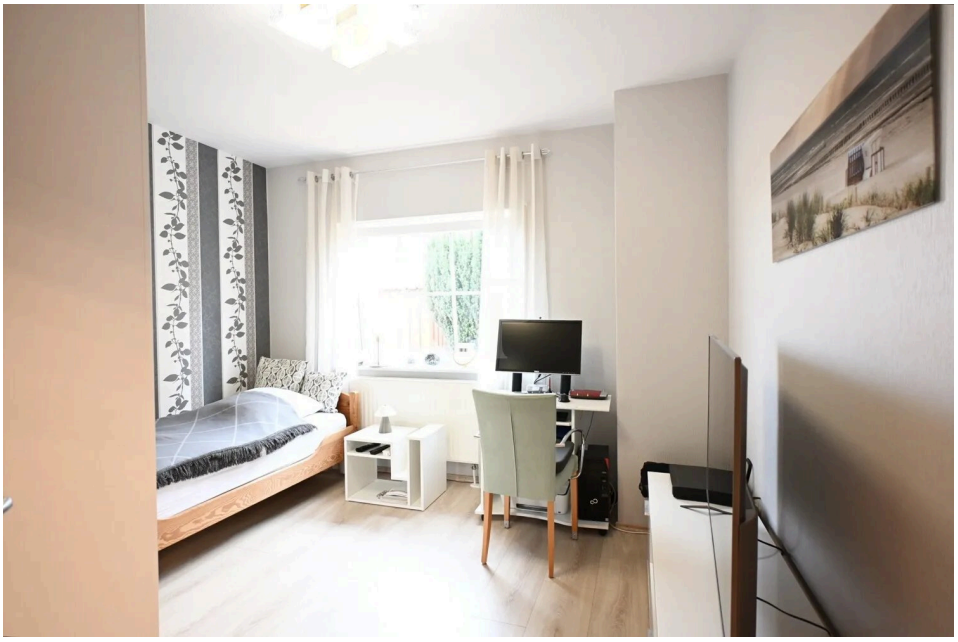
Die Immobilie

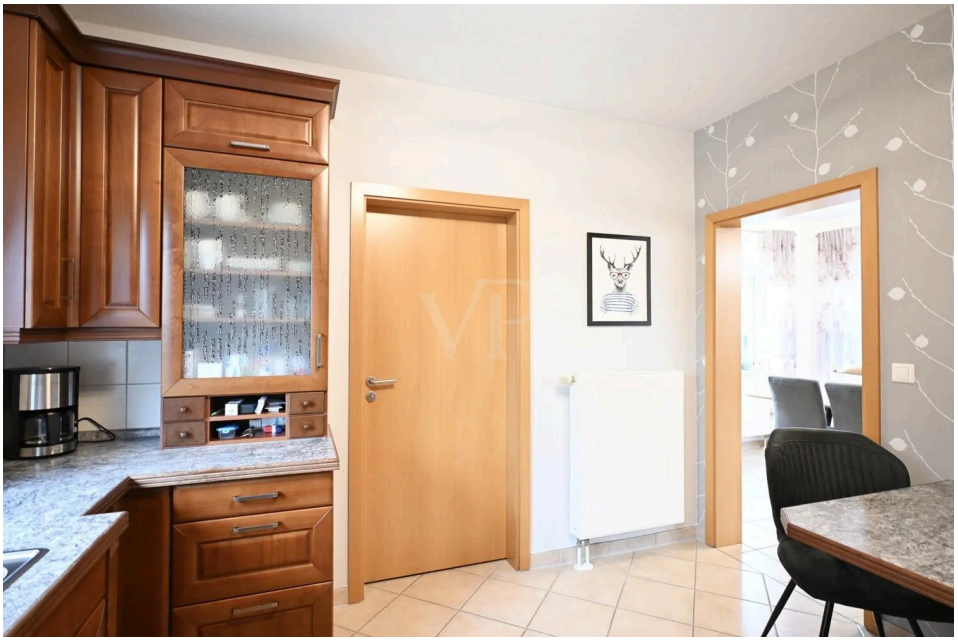




Objektnummer: 26285029 - 30989 Gehrden / Ditterke

Die Immobilie





Objektnummer: 26285029 - 30989 Gehrden / Ditterke

Die Immobilie





Objektnummer: 26285029 - 30989 Gehrden / Ditterke

Die Immobilie





Objektnummer: 26285029 - 30989 Gehrden / Ditterke

Die Immobilie





Objektnummer: 26285029 - 30989 Gehrden / Ditterke

Die Immobilie





Objektnummer: 26285029 - 30989 Gehrden / Ditterke

Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot präsentiert Ihnen VON POLL IMMOBILIEN Hannover Region Süd einen ansprechenden Bungalow, der mit seiner ebenerdigen Raumaufteilung sowie seiner attraktiven Feldrandlage überzeugt.
Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 114 m² und befindet sich auf einem etwa 490 m² großen Grundstück.

Der im Jahr 2001 errichtete Bungalow besticht durch seinen stimmigen Grundriss und ein Wohnkonzept, das komfortables Wohnen auf einer Ebene ermöglicht. Ob für Paare, eine kleine Familie oder Menschen, die langfristig die Vorzüge ebenerdigen Wohnens schätzen – die Immobilie bietet vielseitige Möglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich. Mit ca. 44 m² bietet er reichlich Platz für einen gemütlichen Essbereich und eine behagliche Sofalandschaft – perfekt für gemeinsame Abende, gesellige Stunden und wertvolle Familienmomente. Große Fenster- und Türelemente lassen viel Tageslicht herein und geben den Blick in den Garten frei. Ein Kamin schafft in den kühleren Monaten eine behagliche Atmosphäre und macht den Wohnbereich zu einem besonders gemütlichen Mittelpunkt des Hauses.
Im Sommer lässt sich der Wohnraum nahtlos nach draußen erweitern: Die sonnige, teilüberdachte Terrasse fügt sich harmonisch in den Winkel des Bungalows ein und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Der liebevoll angelegte Garten umschließt das Haus und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Ob gemütliche Sitzecke, Spielfläche für Kinder oder ein eigener Gemüsegarten – hier finden sowohl Erholungssuchende als auch Familien beste Bedingungen vor.

Die mit Einbauelementen ausgestattete Küche ist bequem von der Diele aus erreichbar und bietet ausreichend Platz für einen kleinen, gemütlichen Essbereich. Der direkt angrenzende Hauswirtschaftsraum ergänzt die Küche auf praktische Weise und schafft zusätzlichen Stauraum sowie kurze Wege im Alltag. Einen Waschmaschinenanschluss finden Sie hier ebenfalls vor.

Neben dem großzügigen Wohn- und Essbereich stehen Ihnen ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt.

Ein zusätzliches Platzangebot hält das ausgebaute Dachgeschoss der Immobilie für Sie bereit. Die beiden hier gelegenen Räume sind bereits in der angegebenen Wohnfläche berücksichtigt und bieten weiteren Raum für individuelle

Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Hobbyzwecke oder als Abstellfläche. Zu beachten ist, dass das Dachgeschoss aufgrund der derzeit schmal ausgeführten Treppe baurechtlich nicht als Aufenthaltsbereich zugelassen ist. Durch eine Verbreiterung der Treppe um 5 cm kann die Voraussetzung geschaffen werden, den Bereich künftig auch als Wohn- bzw. Aufenthaltsraum zu nutzen.

Im Außenbereich steht Ihnen ein Carport sowie ein zusätzlicher Freiplatz zur Verfügung. Ein Schuppen schafft weiteren Stauraum für Gartengeräte oder Fahrräder.

Mit seiner gelungenen Kombination aus großzügigem Platzangebot, ebenerdiger Wohnqualität und attraktiver Lage präsentiert sich diese Immobilie als Wohnlösung mit Zukunft. Das gepflegte Umfeld, die vielseitig nutzbaren Räumlichkeiten und die unmittelbare Nähe zur Natur machen diesen Bungalow zu einem Ort, an dem sich Wohnen und Wohlfühlen auf ideale Weise verbinden.

Objektnummer: 26285029 - 30989 Gehrden / Ditterke

Ausstattung und Details

Einfamilienhaus / Bungalow
Erdgeschoss (ca. 114 m²)
- Flur
- Gäste-WC
- Küche
- Hauswirtschaftsraum
- Wohn-/ Esszimmer
- Arbeitszimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
Dachgeschoss (ca. 51 m²)
- 2 Räume im Dachgeschoss
Außenbereich:
- Carport
- teilüberdachte Terrasse inkl. Markise
- Schuppen mit Wasseranschluss
- Brunnen mit unterirdischer Verrohrung zum Gartenhaus
Ausstattung:
- Fußböden: Fliesen, Laminat
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Fenster: zweifach verglaste Kunststofffenster
- (teilweise) elektrische Außenrollläden
- Internet / Fernsehen: SAT-Anlage, Kabel
- Hark Kaminofen (Modell 44-5.1 GT-ECOplus) (11/2024)
- Charge Amps Halo 11kW Wallbox mit seperatem Einbau von Sicherungen zum Ein- und Ausschalten sowie Erdung (2023)
- Blower-Door-Test zertifiziert
- Fußbodenerwärmung im Wohnbereich und Badezimmer
Renovierungen:
- Schornsteinabdeckung zum Schutz vor Regen (2025)
- neuer Unterstellspeicher Brötje S 120c 20L (04/2024)
- regelmäßiges Streichen und Tapezieren der Wohnräume, zuletzt Wohn-/ Esszimmer (11/2024)
- Austausch Kurbel Heuer Markise (11/2023)
- Membranausdehnungsgefäß (12/2023)
- Austausch Schnutzanode M8 und Hauswasserstation Manometer (11/2022)
- Unterputzspülkasten Hebellager im Bad erneuert (08/2021)
- Zünd- und Ionisationseinheit, Dichtung Wärmetauscher (06/2019)
Die Badmöbel sowie die Möbel im WC verbleiben im Objekt. Die Förderpumpe im Schuppen, die das Wasser aus der Brunnenbohrung befördert, verbleibt ebenfalls.

Objektnummer: 26285029 - 30989 Gehrden / Ditterke

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich am Ortsrand von Ditterke, einem idyllischen Ortsteil der Stadt Gehrden. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Calenberger Landes überzeugt Ditterke durch seine ruhige, naturnahe Lage und gleichzeitig gute Anbindung an die umliegenden Städte.

Ditterke zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter, eine gewachsene Nachbarschaft und ein angenehmes Wohnumfeld aus. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern und Wiesen sowie der Nähe zum Benther Berg und zum Deister, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur einladen.
Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zu Gehrden und Hannover sowie der guten Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden.
Im Ort selbst gibt es "Bei Barbara" tagsüber Backwaren, mittags einen kleinen Mittagstisch und am Abend Bar und Bistro. Einen Spielplatz finden Sie in Ditterke ebenfalls vor.
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. Darüber hinaus sorgen Busverbindungen für eine gute Erreichbarkeit von Gehrden und den umliegenden Orten.

Objektnummer: 26285029 - 30989 Gehrden / Ditterke

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: 26285029 - 30989 Gehrden / Ditterke

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