Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Gut geschnittene 4-Zimmer Wohnung in Altwarmbüchen mit Garagenstellplatz

Objektnummer: 26352100



KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

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

Objektnummer: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Auf einen Blick

Objektnummer	26352100
Wohnfläche	ca. 94 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	179.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 7 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Auf einen Blick: Energiedaten

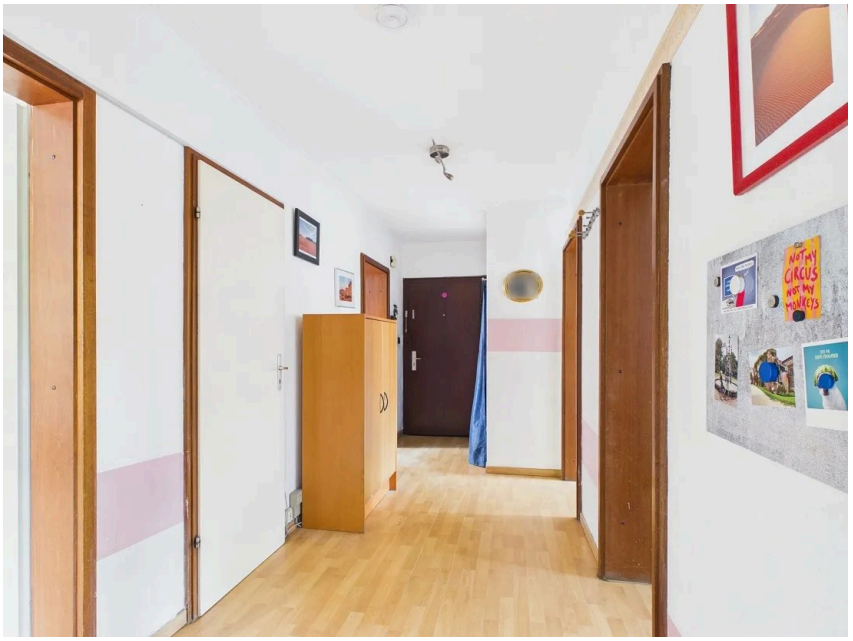
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme
Energieausweis gültig bis	10.12.2028
Befeuerung	Blockheizkraftwerk

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	153.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

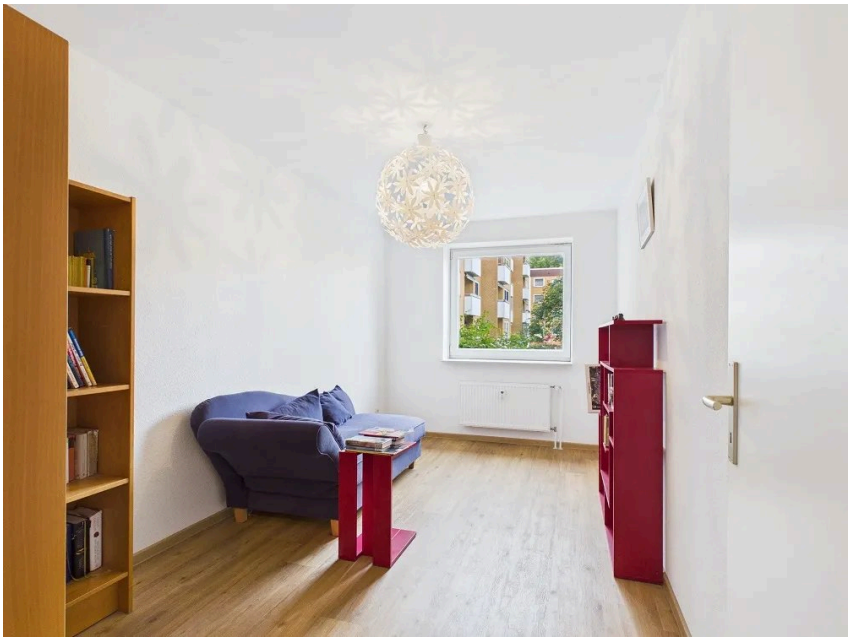
Die Immobilie

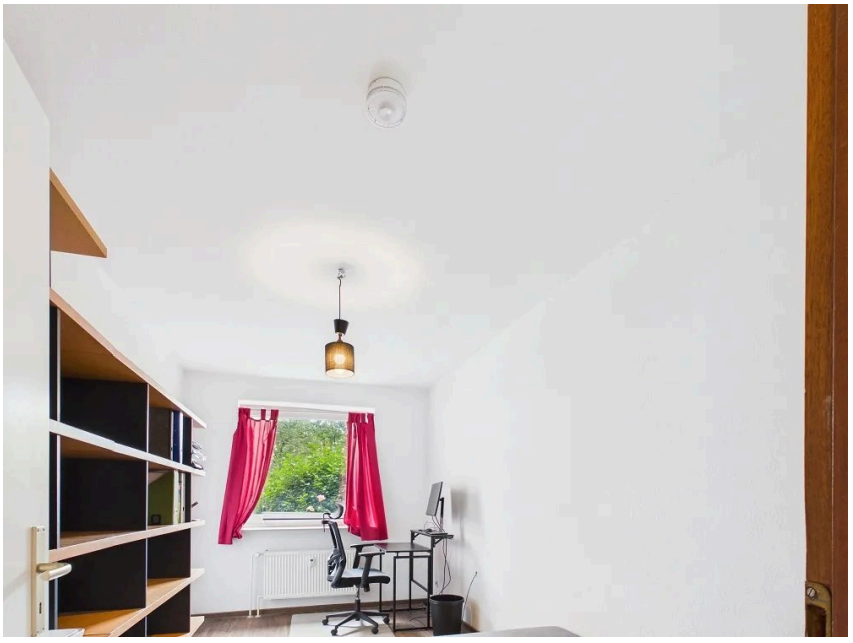




Objektnummer: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

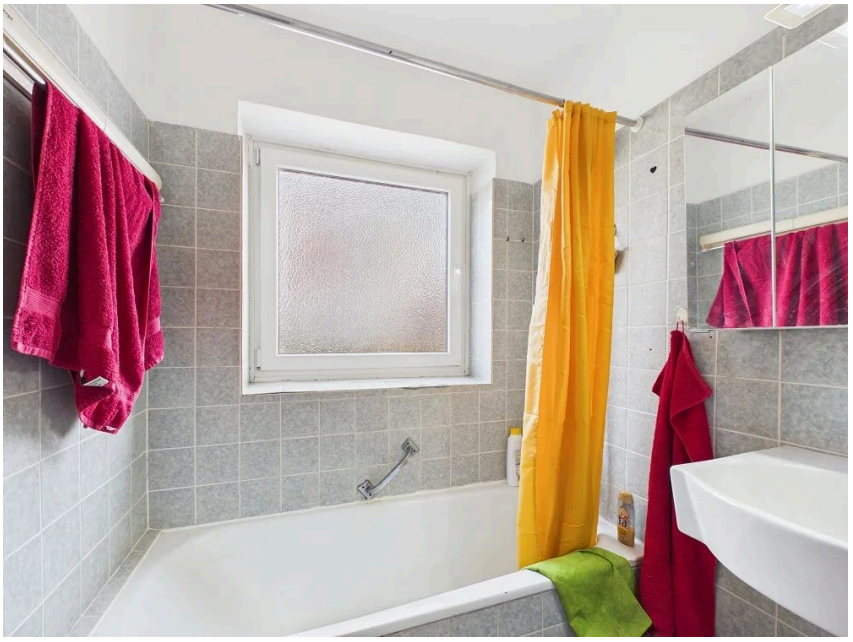
Die Immobilie

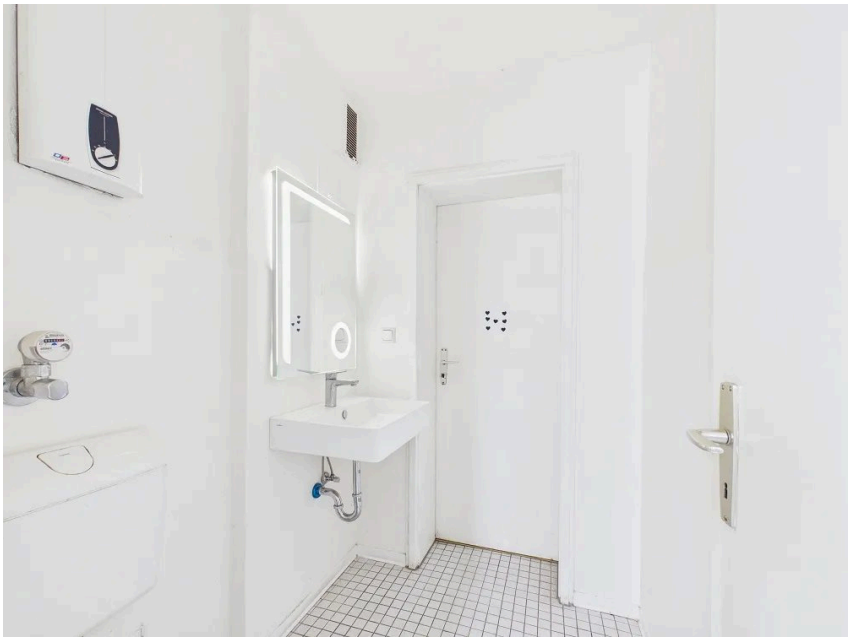




Objektnummer: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Die Immobilie

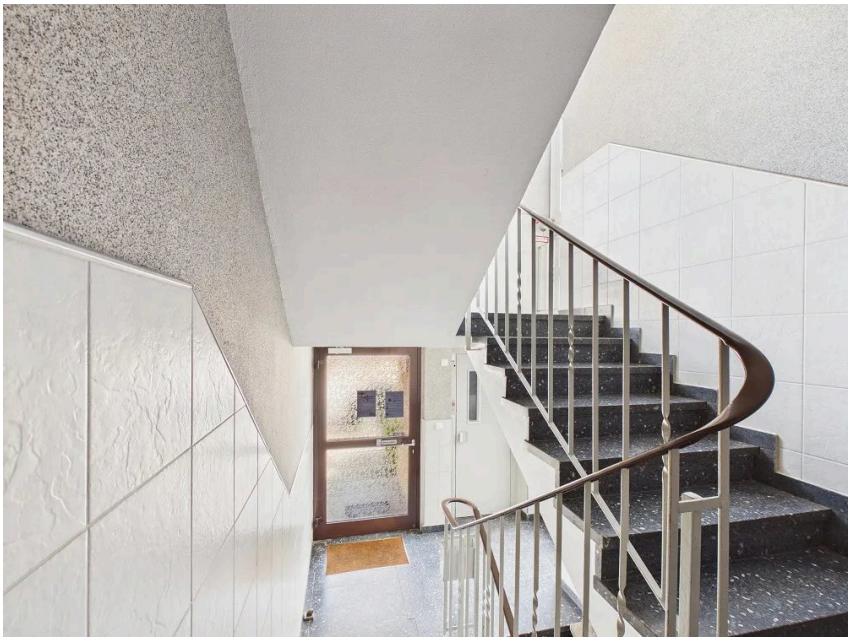




Objektnummer: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

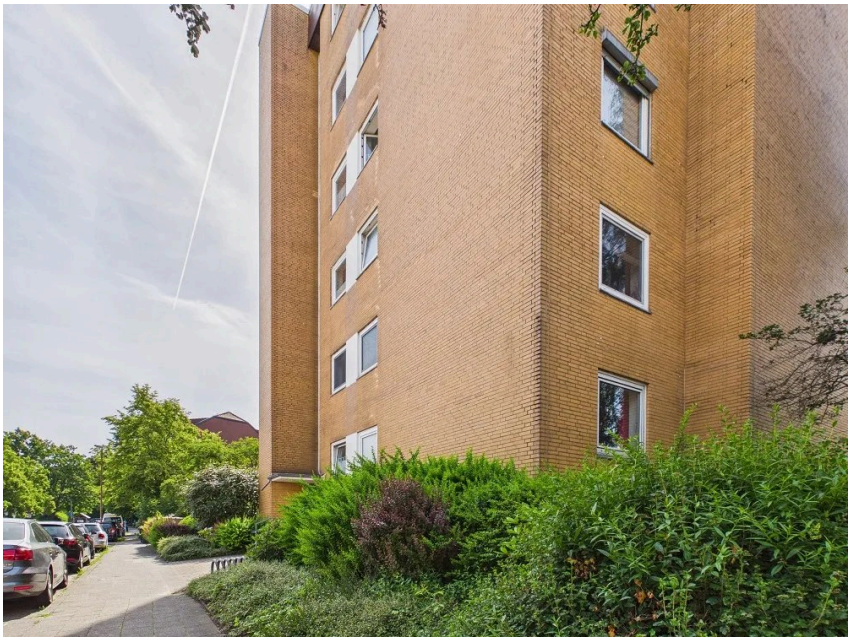
Die Immobilie





Objektnummer: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine großzügig geschnittene 4 Zimmer Wohnung mit Loggia im beliebten Zentrum von Altwarmbüchen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, die Sparkasse und Apotheke erreichen Sie fußläufig in der Nähe.
Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Der Gebäudekomplex wurde im Jahre 1972 in massiver Bauweise errichtet und ist komplett unterkellert. In 2024 wurden zwei neue Brennwert-Kessel im Blockheizkraftwerk, das die Wohnanlage beheizt, in Betrieb genommen. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 94 m² mit einem großzügigen Wohnzimmer und einer sonnigen Loggia mit Blick in die Grünanlagen. Die Küche mit vorhandener Einbauküche bietet Platz für einen kleinen Esstisch. Die Wohnung kann vom neuen Eigentümer neu gestaltet werden, Teilbereiche sind renovierungsbedürftig.
Zur Wohnung gehört ein Kellerraum sowie eine abgeschlossene Einzelgarage im Tiefgaragenkomplex.
Das Hausgeld für die Wohnung beträgt monatlich aktuell 615 EUR. Davon beträgt der Anteil der Zuführung in die Erhaltungsrücklage ca. 160 EUR. Das Hausgeld für die Garage beträgt aktuell 18 EUR monatlich.

Objektnummer: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Ausstattung und Details

- EG-Wohnung im Zentrum von Altwarmbüchen
- sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, gute Infrastruktur (Sparkasse, Apotheke, Restaurants)
- 4 Zimmer mit großer Loggia mit Blick in die Grünanlage
- Küche mit EBK und ausreichend Platz für Sitzmöglichkeit
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne
- gepflegte, grüne Wohnanlage
- Beheizung: Blockheizkraftwerk, 2024: zwei neue Brennwert-Kessel
- renovierungsbedürftig, Fenster teilweise erneuerungsbedürftig

Objektnummer: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Alles zum Standort

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.

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in ca. 250 m Entfernung vom U-Bahn Haltepunkt "Altwarmbüchen Zentrum" der Linie 3. Die Fahrt bis ins Stadtzentrum Hannover dauert ca. 20 Minuten. Altwarmbüchen ist daneben mit eigenen Anschlussstellen an die Autobahnen 2, 7 und 37 angebunden, die Fahrzeit zum Flughafen Hannover beträgt ca. 15 Minuten.

Objektnummer: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

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: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Bade & Claudia Bade

Hannoversche Straße 12A, 30938 Burgwedel
Tel.: +49 5139 - 89 19 068
E-Mail: hannover.nord@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com