Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Großzügiges Einfamilienhaus in Top-Lage Altwarmbüchen

Objektnummer: 26352101



KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 265 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 602 m²

Objektnummer: 26352101 - 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: 26352101 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Auf einen Blick

Objektnummer	26352101
Wohnfläche	ca. 265 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1976

Kaufpreis	650.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26352101 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.05.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	239.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26352101 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26352101 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

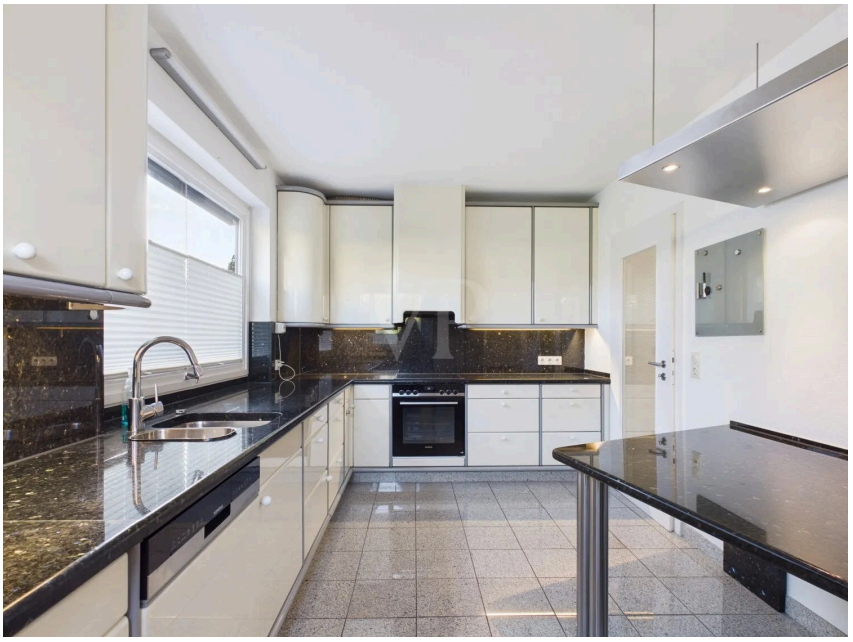
Die Immobilie





Objektnummer: 26352101 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26352101 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Die Immobilie

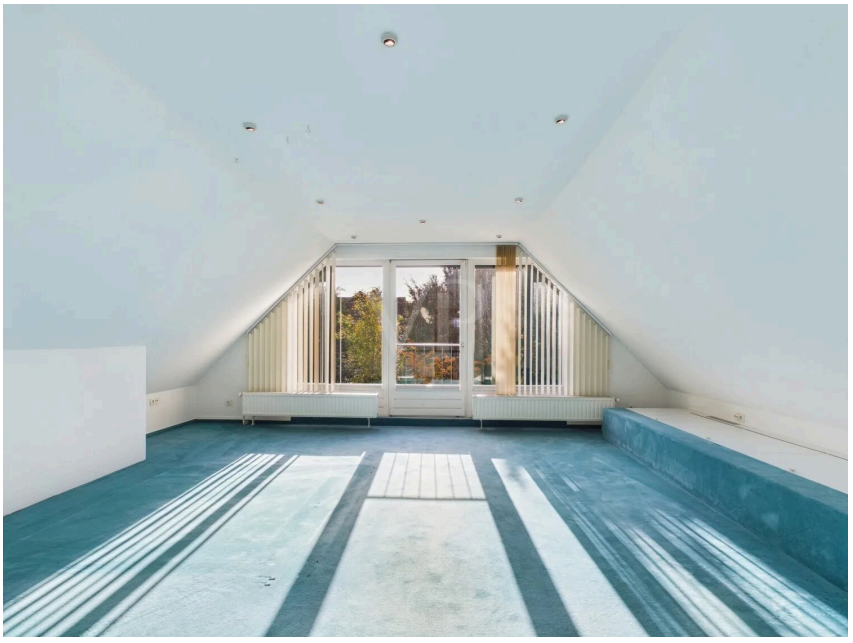




Objektnummer: 26352101 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26352101 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26352101 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26352101 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

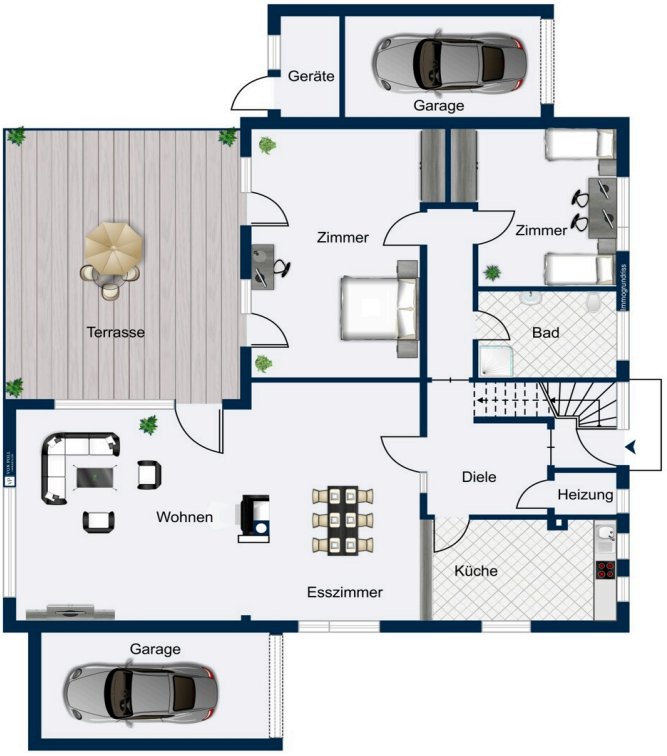
Die Immobilie

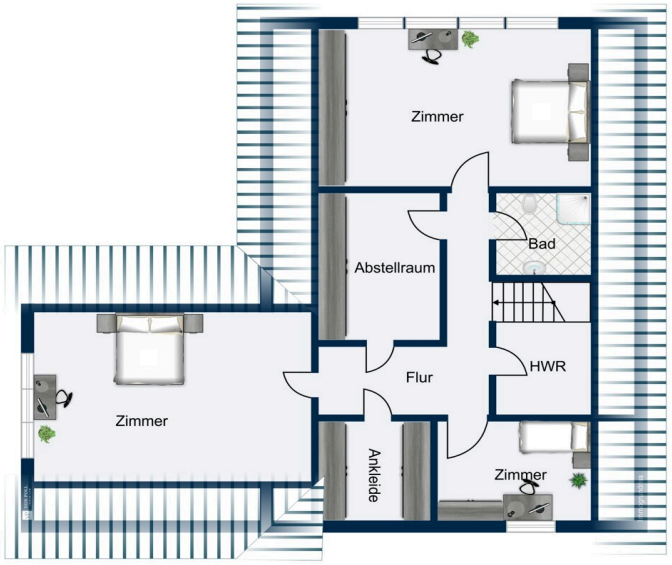




Objektnummer: 26352101 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

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: 26352101 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein 1976 auf einem ca. 600 m² großen Grundstück errichtetes Hebel-Haus mit Villen-Charakter. Die Immobilie hat eine Wohnfläche von ca. 265 m² und verfügt über 6 Zimmer. Im Jahre 2015 wurde das Erdgeschoß umfassend und hochwertig modernisiert. Zudem wurden 2015 eine PV-Anlage (im wesentlichen für den Eigenverbrauch) und 2020 eine Klimaanlage im Obgergeschoss installiert.

Im Erdgeschoss besticht insbesondere der ca. 60 m² große Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Fenstern, modernem Kaminofen und Zugang zur der ca. 27 m² großen Terrasse mit fast vollständiger Beschattungs-Möglichkeit. Zudem befinden sich auf dieser Ebene eine geräumige Küche, ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche, ein Heizungsraum, ein modernes Badezimmer sowie zwei weitere Zimmer (eines davon mit Ausgang zur Terrasse).

Im Dachgeschoss stehen neben zwei großen Zimmern, jeweils mit bodentief verglasten Giebelseiten, ein Badezimmer, Hauswirtschaftsraum, Ankleideraum, Abstellraum und ein weiteres Zimmer zu Verfügung.

Die sehr gepflegte, hochwertig angelegte Gartenanlage lädt durch Ihre ansprechende Gestaltung zum Entspannen und Verweilen ein.

Zwei Garagen runden diese schöne Immobilie für gehobene Ansprüche in Top-Lage Altwarmbüchens ab, lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie gerne eine Besichtigungstermin!

Objektnummer: 26352101 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen – Isernhagen

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Kaminofen aus 2015
- Eichen-Dielen im EG erneuert 2015
- Buderus Gasheizung aus 1994
- Bäder komplett neu in 2002 / Teil-Modernisierung in 2025
- Klimaanlage Obergeschoss 2020
- PV Anlage 3 KwH zum Eigenverbrauch und Einspeisung 2015
- elektrische Außenjalousien erneuert im EG 2011 und im DG 2019
- elektrische Außen-Markise (Terrasse) erneuert 2017
- Garten Beregnungsanlage und Rasenmähroboter aus 2018
- zwei Garagen

Objektnummer: 26352101 - 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.

Das Einfamilienhaus befindet sich in ca. 500 m Entfernung der U-Bahn Haltestelle 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. 10 Minuten.

Objektnummer: 26352101 - 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: 26352101 - 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