Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft – Isernhagen

Einfamilienhaus mit großzügigem Wohnbereich, Parkett, Balkon und Doppelgarage

Objektnummer: 26352102



KAUFPREIS: 920.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 247 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 772 m²

Objektnummer: 26352102 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft – Isernhagen

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

Objektnummer: 26352102 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft – Isernhagen

Auf einen Blick

Objektnummer	26352102
Wohnfläche	ca. 247 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2014

Kaufpreis	920.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

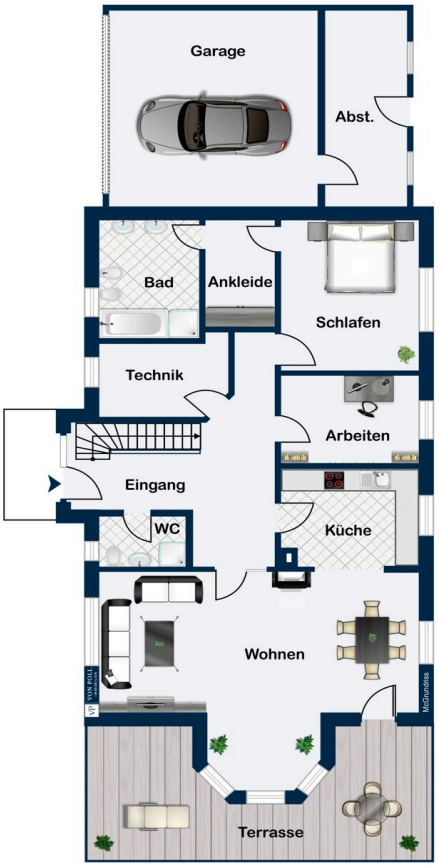
Objektnummer: 26352102 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft – Isernhagen

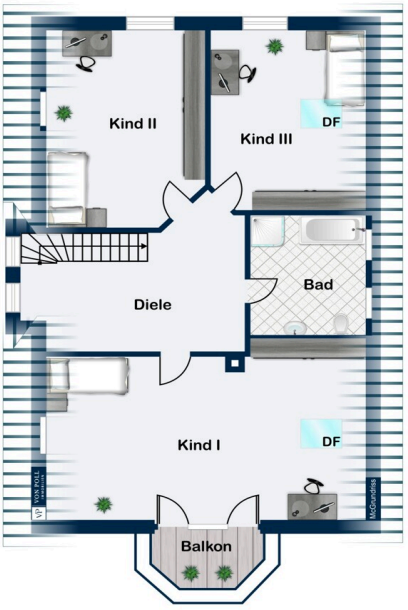
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	61.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.11.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26352102 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft – 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: 26352102 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft – Isernhagen

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 2014 bietet mit einer Wohnfläche von etwa 247 m² und einem Grundstück von rund 772 m² großzügigen Raum für komfortables Wohnen. Die gepflegte Immobilie präsentiert sich in einem zeitgemäßen Stil und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung sowie eine klare, durchdachte Raumaufteilung. Insgesamt stehen sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und drei Bäder, zur Verfügung. Die zentrale Diele im Erdgeschoss empfängt mit großzügigem Schnitt, Marmorboden und einer Holztreppe, die ins Obergeschoss führt.

Im Erdgeschoss befindet sich eine moderne Einbauküche mit hochglänzenden Fronten, dunkler Stein-Arbeitsplatte und großzügigen Staumöglichkeiten. Der Wohnbereich beeindruckt durch viel Platz, große Fensterflächen und einen hochwertigen Marmorboden, der dem Raum eine helle und freundliche Atmosphäre verleiht. Im Erdgeschoss stehen zudem ein Schlafzimmer mit Ankleideraum und Bad "En Suite" mit bodentiefer Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch und Bidet zur Verfügung. Ein weiteres Zimmer, ein Gäste Bad mit Dusche sowie der Hauswirtschafsraum ergänzen das Angebot auf dieser Ebene.

Im Dachgeschoss liegt eines der Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zu einem Balkon. Hier sorgt Parkettfußboden für eine angenehme Wohnatmosphäre. Insgesamt bieten die Schlafzimmer ausreichend Rückzugsmöglichkeiten und viel Platz für individuelle Einrichtungsideen. Das Badezimmer ist komfortabel ausgestattet und unterstreicht den gehobenen Anspruch der Immobilie.

Zur weiteren Ausstattung zählen Fenster mit 3-fach Verglasung und Außenjalousien, die für ausgezeichneten Schallschutz und zuverlässigen Sonnenschutz sorgen. Die Zentralheizung wird durch eine Solarthermieanlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung ergänzt. Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage mit separatem Geräteraum zur Verfügung.

Der Außenbereich bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten. Die Terrasse lädt zum entspannten Verweilen im Freien ein. Die Immobilie vereint modernen Wohnkomfort mit hochwertigen Materialien und einer großzügigen Flächengestaltung. lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26352102 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft – Isernhagen

Ausstattung und Details

- Großzügige Raumaufteilung
- Parkett- und Mamorböden
- drei Bäder
- Einbauküche
- Ankleideraum
- Bad "en Suite"
- Fenster mit 3-fach Verglasung
- Außenjalousien
- Doppelgarage mit Geräteraum
- Solarthermie zur Unterstützung von Warmwasser

Objektnummer: 26352102 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft – 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.

Das Einfamilienhaus befindet sich in Isernhagen HB ("Hohenhorster Bauerschaft"), einer der Top-Lagen im nördlichen "Speckgürtel" der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover. Das Ortsbild wird von einer Vielzahl sehr alter, gepflegter und vielfach restaurierter Fachwerkhäuser und Bauernhöfe geprägt, die teilweise unter Denkmalschutz stehen.

Die Hohenhorster Bauerschaft mit ca. 4.000 Einwohnern verfügt über ein kleines Ortszentrum mit zahlreichen Geschäften (Supermarkt, Bäcker, Arztpraxen, Sparkasse, Friseur, Restaurants), um den täglichen Bedarf zu decken.

Die Landesstraße 381 verbindet den Ort im Nordosten über die Anschlussstelle Großburgwedel direkt mit der BAB 7, im Südwesten besteht in Langenhagen Anbindung an die BAB 2. Die Fahrzeit zum Flughafen Hannover beträgt ca. 10 Minuten.

Der Ortsteil Isernhagen HB verfügt über einen eigenen Bahnanschluss, die Fahrzeit mit dem Regionalzug bis zum Hauptbahnhof Hannover beträgt ca. 15 Minuten. Die weiteren Isernhagener Ortsteile, die Nachbargemeinde Großburgwedel sowie die Stadt Langenhagen sind mit zwei Buslinien der RegioBus Hannover zu erreichen.

Objektnummer: 26352102 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft – 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: 26352102 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft – 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