

Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

Gut geschnittene 4-Zimmer Wohnung in Altwarmbüchen mit Garagenstellplatz

Número da propriedade: 26352100



PREÇO DE COMPRA: 199.000 EUR • ÁREA: ca. 94 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

Numa vista geral

Número da propriedade	26352100
Área	ca. 94 m ²
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1972
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	199.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 7 m ²
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Aquecimento de distrito	Procura final de energia	153.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	10.12.2028	Classificação energética	E
Aquecimento	Unidade combinada de aquecimento e potência	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1972

Número da propriedade: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

O imóvel



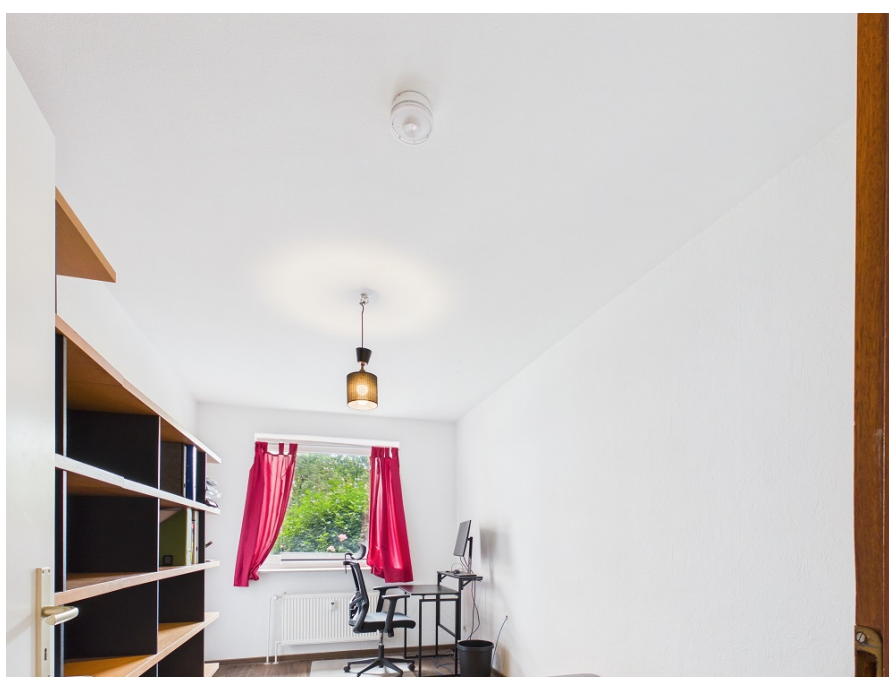
Número da propriedade: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

O imóvel



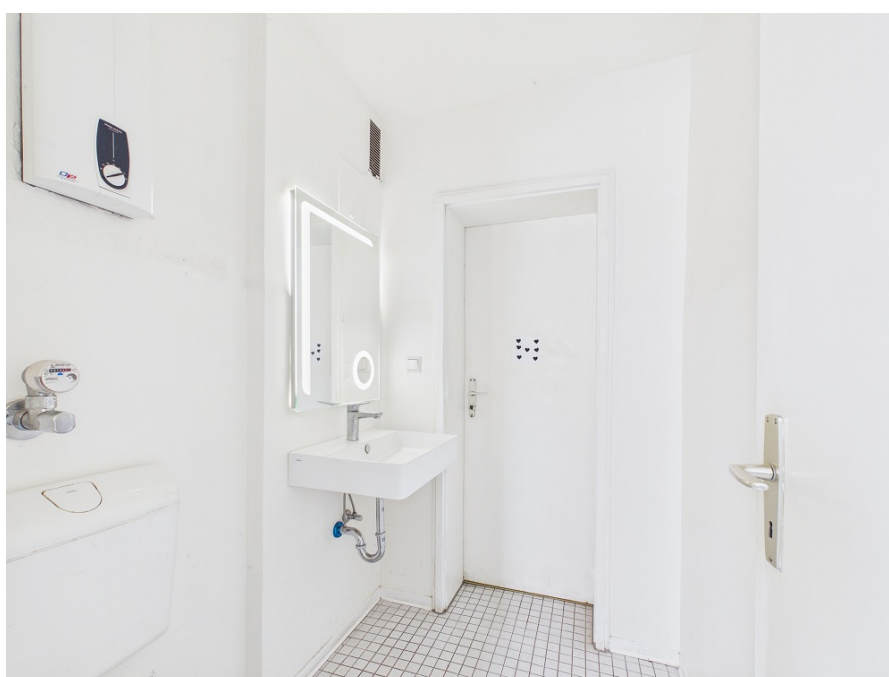
Número da propriedade: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

O imóvel



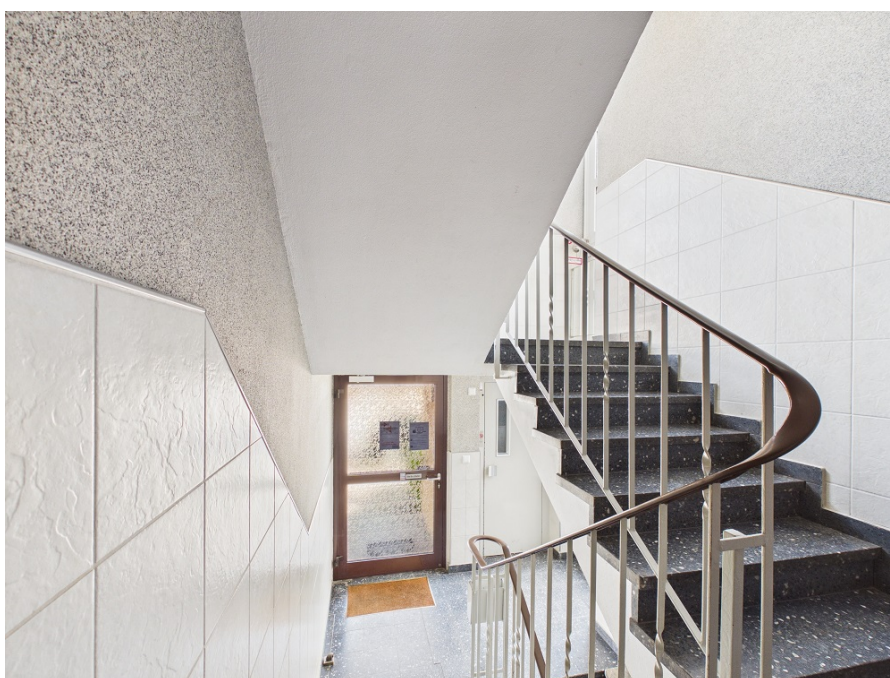
Número da propriedade: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

O imóvel



Número da propriedade: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

O imóvel



Número da propriedade: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

O imóvel



Número da propriedade: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

O imóvel



Número da propriedade: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

O imóvel



Número da propriedade: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

Outras informações

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 26352100 - 30916 Isernhagen / Altwarmbüchen - Isernhagen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Thomas Bade & Claudia Bade

Hannoversche Straße 12A, 30938 Burgwedel

Tel.: +49 5139 - 89 19 068

E-Mail: hannover.nord@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com