Gehrden

Renovierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 1. OG mit Lift in zentraler Lage!

??????? ????????: 25285019

???? ??????: 179.000 EUR • ?????????: ca. 64 m² • ???????: 2

??????? ????????: 25285019 - 30989 Gehrden

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25285019 - 30989 Gehrden

?? ??? ?????

??????? ????????	25285019
?????????	ca. 64 m²
??????	1
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1950
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	179.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25285019 - 30989 Gehrden

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	01.10.2027
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	105.60 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1950

??????? ????????: 25285019 - 30989 Gehrden

?? ???????

??????? ????????: 25285019 - 30989 Gehrden

?? ???????

??????? ????????: 25285019 - 30989 Gehrden

?? ???????

??????? ????????: 25285019 - 30989 Gehrden

?? ???????

??????? ????????: 25285019 - 30989 Gehrden

?? ???????

??????? ????????: 25285019 - 30989 Gehrden

?? ???????

??????? ????????: 25285019 - 30989 Gehrden

?? ???????

??????? ????????: 25285019 - 30989 Gehrden

?? ???????

??????? ????????: 25285019 - 30989 Gehrden

??? ????? ????????

Mit diesem Immobilienangebot bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine ca. 64 m² große 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon an.
Sie möchten sich räumlich verkleinern, weil die Kinder aus dem Haus und Ihr Haus und der Garten zu groß geworden sind?
Es wird Zeit, sich auf eigene Beine zu stellen und vom Kinderzimmer in die eigenen vier Wände zu ziehen?
Als junges Paar möchten Sie sich die Miete ersparen und sich den Traum einer eigenen Wohnung erfüllen?
Sie suchen einen Zweitwohnsitz, weil das Pendeln zwischen Arbeitsplatz und Hauptwohnsitz zu anstrengend wird?
Oder möchten Sie als Investor Ihre Ersparnisse gut anlegen und brauchen noch die passende Immobilie?
Sie erkennen Ihre Wünsche wieder? Dann kommen Sie mit dieser 2-Zimmer-Wohnung Ihrer Wunscherfüllung näher!
Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohneinheit mit angenehmer Nachbarschaft.
Die Hausgemeinschaft hat in den letzten Jahren sehr umfangreich in den Erhalt der Immobilie investiert und das Gemeinschaftseigentum in einen modernen und ansprechenden Zustand versetzt. So strahlt das Haus z. B. mit einer neuen Fassade und empfängt Sie mit einem frisch renovierten Treppenhaus, in dem die alten Fensterelemente bereits gegen Kunststofffenster ausgetauscht wurden.
Ihren Hauseingang teilen Sie sich mit nur ??? weiteren Parteien.
Da das Haus über einen Personenaufzug verfügt, ist die Wohnung auch für Senioren oder für Personen mit körperlicher Einschränkung perfekt geeignet.
Die Wohnung überzeugt mit einem strukturierten Grundriss. Der Fokus liegt auf zwei geräumigen Zimmern, die durch eine kleine Küche und ein Tageslichtbad ergänzt werden.
Das ca. ... m² große Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank.
Die Küche ist zwar klein, gleichwohl mit den notwendigen Elektrogeräten und vielen Einbau- und Hängeschränken ausgestattet. Der Esstisch findet seinen Platz im großzügigen Wohnbereich, der sich sehr geräumig präsentiert. Lassen Sie Ihren Einrichtungsideen freien Lauf und integrieren sowohl einen Essbereich als auch eine gemütliche Couchecke für gesellige Stunden in diesem Wohnbereich. Breite Fensterfronten und die Balkontür durchfluten das Wohnzimmer mit viel Licht und geben den Blick frei auf die angrenzenden Baumwipfel.

Der nach Süden ausgerichtete, überdachte Balkon ergänzt das Wohnangebot und verspricht bei jedem Wetter absolute Ruhe und Erholung. Der Balkon wird Sie begeistern - vermittelt die angrenzenden Baumreihe doch den Eindruck, in einem Vogelnest zu leben!
Abgerundet wird der Komfort der Wohnung durch das Tageslicht-Badezimmer, das mit einer (fast) bodengleichen Dusche ausgestattet ist. Ein weiterer Pluspunkt für das Wohnen im Alter! Des Weiteren verfügt das Badezimmer über einen Waschmaschinenanschluss. Somit müssen Sie nicht zum Wäschewaschen in den Keller!
Im Keller steht Ihnen allerdings ein privater Kellerraum zur Verfügung, in dem sich einiges verstauen lässt. Für Fahrräder ist ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradraum, der außerhalb des Hauses liegt, vorhanden.
Ihren PKW können Sie sicher in Ihrer Garage abstellen, die nur wenige Schritte vom Hauseingang entfernt liegt.
Insgesamt erwartet Sie eine gemütliche Wohnung mit einem wohldurchdachten Grundriss, die Sie mit einer hellen Wohnatmosphäre willkommen heißt und Sie mit einigem Komfort verwöhnt.
Investieren Sie in Ihr Eigenheim und statten Ihr neues Zuhause ganz nach Ihrem eigenen Geschmack aus - schaffen Sie sich eine Wohlfühloase im Herzen von Gehrden mit Blick ins Grüne!

??????? ????????: 25285019 - 30989 Gehrden

????????????? ??? ???????

ETW
- 1. OG mit Fahrstuhl
- kleine Wohnungseigentümergemeinschaft
- 2 Zimmer
- Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer mit (fast) bodengleicher Dusche und Glasabtrennung
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- überdachter Balkon
- Privater Kellerraum mit Licht und Strom

Ausstattung und Renovierungen / Sanierungen:
- Fußböden: Fliesen, Echtholzparkett, Linolium
- Kabel-Anschluss
- Gegensprechanlage
- Dusche und Glasabtrennung: 2023
- Fenster: Doppelt verglaste Kunststofffenster 2020, dreifach verglaste Kunststofffenster (2022)
- Wohnungstür: 2023
- Balkon: 2022
- Fassade: 2023
- Malerarbeiten im Treppenhaus: 2025
- Fenster im Treppenhaus: 1997 (doppelt verglaste Kunststofffenster)
- Gas-Zentralheizung (2011)
- Garage

Hausgeld: 313 € + 10 €

??????? ????????: 25285019 - 30989 Gehrden

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage der Kleinstadt Gehrden. Nur wenige Schritte trennen Sie von der Fußgängerzone, einladenden Restaurants und den Nahversorgern der Stadt.

Gehrden verfügt über eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Banken, Ärzten und einem Krankenhaus. Eine gemütliche Fußgängerzone mit vielfältigen Fachgeschäften, Cafés und Restaurants lädt zum Bummeln und Verweilen ein.
Der Wochenmarkt bietet nicht nur frische Ware, sondern ist auch beliebter Treffpunkt.

Weiterhin wird Ihnen in Gehrden ein breites Angebot an Freizeitaktivitäten geboten. Neben vielfältigen (Sport-) Vereinen bietet Ihnen das Schwimm- und Freibad die Möglichkeit, sich sportlich zu betätigen und im Sommer eine willkommene Abkühlung.

Auch für die Betreuung und Bildung Ihrer Kinder ist gesorgt. Gehrden bietet mehrere Kindertagesstätten sowie sämtliche Schulzweige (Grundschule, Oberschule und Gymnasium).

Von der Nahe gelegenen Bushaltestelle verkehren die verschiedenen Bus-Linien, die in alle Himmelsrichtungen ausfahren. Über die S-Bahnhöfe in Weetzen und Ronnenberg gelangen Sie ferner schnell und bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Beispiel nach Hannover oder Hameln.

Über die Schnellstraßen B65 oder B217 erreichen Sie auch mit dem PKW binnen 20 Minuten die Landeshauptstadt Hannover oder in 30 Minuten Fahrtzeit die Rattenfängerstadt Hameln. Die nahe gelegene Autobahn A2 erreichen Sie in 20 Minuten Fahrtzeit.

??????? ????????: 25285019 - 30989 Gehrden

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.10.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 105.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ????????: 25285019 - 30989 Gehrden

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen
Tel.: +49 511 - 64 20 165 0
E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com