Gehrden / Lemmie – Gehrden

Zweifamilienhaus: Viel Platz vom Keller bis zum Dachgeschoss mit 3 Garagen!

CODICE OGGETTO: 25285005

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 189 m^2 • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 764 m^2

CODICE OGGETTO: 25285005 - 30989 Gehrden / Lemmie – Gehrden

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25285005 - 30989 Gehrden / Lemmie – Gehrden

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25285005
Superficie netta	ca. 189 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	6
Bagni	5
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	3 x Garage

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Balcone

CODICE OGGETTO: 25285005 - 30989 Gehrden / Lemmie – Gehrden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.03.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	83.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1983

CODICE OGGETTO: 25285005 - 30989 Gehrden / Lemmie – Gehrden

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25285005 - 30989 Gehrden / Lemmie – Gehrden

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25285005 - 30989 Gehrden / Lemmie – Gehrden

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25285005 - 30989 Gehrden / Lemmie – Gehrden

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25285005 - 30989 Gehrden / Lemmie – Gehrden

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25285005 - 30989 Gehrden / Lemmie – Gehrden

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25285005 - 30989 Gehrden / Lemmie – Gehrden

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25285005 - 30989 Gehrden / Lemmie – Gehrden

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25285005 - 30989 Gehrden / Lemmie – Gehrden

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25285005 - 30989 Gehrden / Lemmie – Gehrden

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25285005 - 30989 Gehrden / Lemmie – Gehrden

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25285005 - 30989 Gehrden / Lemmie – Gehrden

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25285005 - 30989 Gehrden / Lemmie – Gehrden

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25285005 - 30989 Gehrden / Lemmie – Gehrden

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25285005 - 30989 Gehrden / Lemmie – Gehrden

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25285005 - 30989 Gehrden / Lemmie – Gehrden

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25285005 - 30989 Gehrden / Lemmie – Gehrden

Una prima impressione

Mit dieser Immobilie bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein großzügiges Zweifamilienhaus auf einem 764 m² großen Grundstück an. Das Haus wurde 1983 in massiver Bauweise erstellt und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 189 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Einfamilienhaus für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder als Zweifamilienhaus für das Konzept Wohnen und Vermieten, diese Immobilie überzeugt durch ihre flexible Raumaufteilung und das Potenzial zur individuellen Umgestaltung.
Als Zweifamilienhaus bietet das Haus zwei kleinen Familien bzw. zwei Generationen ein gemütliches Zuhause. Grundlage dafür sind 2 Wohnungen mit jeweils einem geräumigen Wohn-/Esszimmer, zwei Schlafzimmern, einer Küche und einem Bad im Erdgeschoss bzw. zwei Bädern in der 1. Etage. Im Erdgeschoss steht Ihnen dazu ergänzend ein weiteres Zimmer inkl. Duschbad zur Verfügung. Dieser Bereich ist der Wohnung vorgelagert und ist damit ein Refugium für Gäste oder für das erwachsene Kind.
Besonders hervorzuheben ist der ca. 40 m² große Wohnbereich im Erdgeschoss. Dieses Wohnzentrum ist durch einen breiten Durchgang in zwei Wohnzonen getrennt und bietet sowohl Platz für den langen Esstisch als auch für die gemütliche Couchecke vor dem heimeligen Kamin. Die doppelflügelige Terrassentür gewährt den Zugang in den Garten und lässt, viel Sonnenlicht herein. Das Badezimmer wird Sie begeistern. Das Bad wurde 2023 völlig neu, unter Verwendung hochwertiger Materialien, barrierefrei gestaltet. Es bietet höchsten Komfort: Eine bodengleiche Regenwald-Dusche mit breiter Glasabtrennung, Fußbodenheizung sowie Handtucherwärmer sorgen für ein erfrischendes Duscherlebnis. Das Licht sowie die Lüftung sind automatisch gesteuert.
Die Wohnung in der 1. Etage erwartet Sie mit einem ebenso geräumigen Wohnambiente. Insbesondere das ca. 30 m² große Studio beeindruckt durch die breite Fensterfront, die den Raum mit Tageslicht flutet und die Möglichkeit bietet, auf den vorgelagerten, teilüberdachten Balkon hinauszutreten. Der Balkon erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und wurde erst kürzlich neu gestaltet. Ein Garant für erholsame Stunden im Freien! Im Winter könnte ein Kaminofen im Studio für zusätzliche Wärme sorgen - der dafür notwendige Kaminanschluss ist vorhanden. Die Größe der Küche ermöglicht flexible Einrichtungsszenarien, beispielsweise ließe sich hier auch ein Essplatz integrieren.
Möchten Sie das Haus als große Familie nutzen, bieten sich vielfältige Umgestaltungsmöglichkeiten an. Im Erdgeschoss könnte das Familienleben stattfinden. Die Küche könnte in diesem Fall um den angrenzenden Raum ergänzt und somit der Anspruch an eine offene, moderne Lösung bedient werden. Die Wohnung in der 1. Etage könnte zum Schlafbereich werden. Das Studio wird zum Luxusschlafzimmer mit

integriertem Ankleidebereich und die Küche wird, genauso wie die anderen beiden Zimmer, als Kinderzimmer eingerichtet. Zwei Badezimmer vermeiden den morgendlichen Stau vor der Badezimmertür.
Im geräumigen Keller befinden sich neben dem Heizungsraum und dem Waschkeller ein Partyraum mit Theke, der zu fröhlichen Feiern mit Freunden einlädt . Vier praktische Abstellräume sowie ein weiteres Duschbad runden das Platzangebot im Untergeschoss ab. Einer der Räume ist mit einem Heizkörper ausgestattet und könnte - in Ergänzung mit dem Badezimmer nahezu perfekt - als Rückzugsort für Ihre Gäste genutzt werden.
Sehr komfortabel ist der direkte Zugang vom Keller in die Garage. Zwei weitere Garagen mit zusätzlicher Abstellfläche befinden sich auf dem Grundstück.
Insgesamt bietet dieses Zweifamilienhaus eine helle und geräumige Wohnatmosphäre mit vielseitigem Nutzungspotenzial. Eine interessante Gelegenheit, ein komfortables Zuhause zu erwerben, das sich an unterschiedliche Wohnbedürfnisse anpassen lässt!

CODICE OGGETTO: 25285005 - 30989 Gehrden / Lemmie – Gehrden

Dettagli dei servizi

Zweifamilienhaus mit separatem Gäste-Bereich
Erdgeschoss: Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer mit Dusche
Gäste-Bereich im Erdgeschoss mit separatem Zugang vom Hausflur: 1 Zimmer, 1 Duschbad
1. Etage: Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer mit Dusche & 1 Badezimmer mit Wanne
Keller: Heizungsraum, Waschkeller, Partyraum mit Theke und 2 Heizkörpern, 4 Abstellräume (einer davon mit einem Heizkörper), Duschbad
Garagen: 1 Garage mit direktem Zugang vom Keller, 2 weitere Garagen
Ausstattung:
- Fenster: doppelt verglaste Holzfenster
- Fußböden: Stäbchenparkett, Teppichboden, Fliesen, Estrich
- Rollläden: teilweise elektrisch
- Heizung: Gas
- Kamin im Erdgeschoss, Anschluss für Kaminofen in der 1. Etage vorhanden
Renovierungen:
- 2023: Badezimmer im Erdgeschoss: bodengleiche Regenschauer-Dusche, Glasabtrennung, Fußbodenheizung & Handtucherwärmer, Kunststofffenster von 2021, Bewegungsmelder für Licht und zusätzlicher Dunstabzug
- Dezember 2023 Heizung
- 2023 Balkon mit Abtrennung

CODICE OGGETTO: 25285005 - 30989 Gehrden / Lemmie – Gehrden

Tutto sulla posizione

Das Zweifamilienhaus befindet sich im Gehrdener Ortsteil Lemmie. Südlich von Gehrden und nordwestlich von Wennigsen gelegen, profitieren Sie in Lemmie von der Infrastruktur beider Kleinstädte, die Sie mit dem PKW jeweils innerhalb von ca. 5 Minuten Fahrtzeit erreichen.
Die Nähe zum Deister und die Möglichkeit, die Freizeit mit ausgedehnten Spaziergängen oder Radtouren entlang der umliegenden Felder zu verbringen, macht Lemmie als Wohnort insbesondere für Naturliebhaber attraktiv.
Die Immobilie befindet sich im Ortskern, idyllisch am Ende einer ruhigen Sackgasse in angenehmer Nachbarschaft gelegen - die beste Voraussetzung dafür, dass Ihre Kinder behütet aufwachsen können.
Der Ort verfügt noch über dörfliche Strukturen und ist durch eine lebendige Gemeinschaft geprägt, die Ihren Bewohnern einiges an Aktivitäten bietet. Genannt seien hier zum Beispiel der Sportverein oder die freiwillige Feuerwehr.
Ihre Kleinsten werden in der Kindertagesstätte im Ort bestens betreut. Sämtliche Schulzweige (Grundschule, Oberschule und Gymnasium) stehen Ihren Kindern im benachbarten Gehrden zur Verfügung, zu denen sie sicher und komfortabel mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 4 Gehminuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt
Gehrden erwartet Sie darüber hinaus mit einer umfassenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus stehen Ihnen hier zur Verfügung. Eine Fußgängerzone lädt mit Cafés, Restaurants und vielfältigen Modegeschäften zum Bummeln und Verweilen ein. Verschiedene (Sport-)Vereine und ein Schwimmbad bieten Ihnen die passende Freizeitaktivität.
Wer Großstadtluft schnuppern möchte, erreicht die Landeshauptstadt Hannover innerhalb von 20 Minuten mit dem PKW über die Schnellstraßen B65 oder B217.
Wer das Auto lieber stehen lassen möchte, fährt ganz entspannt mit der S-Bahn in 25 Minuten zum HBF Hannover. Der Bahnhof Lemmie/Sorsum ist fußläufig ca. 10 Minuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt und wird von den Linien S1 und S2 bedient, die mehrmals in der Stunde verkehrt.
Mobil sind Sie ferner mit den vier Buslinien des Großraum-Verkehrs Hannover, die Lemmie von drei Haltestellen aus mit umliegenden Orten und dem Gehrdener Zentrum verbinden.
Finden Sie hier Ihren Zufluchtsort, als Kontrast zu dem hektischen Arbeitsalltag in der Stadt.

CODICE OGGETTO: 25285005 - 30989 Gehrden / Lemmie – Gehrden

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 83.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

CODICE OGGETTO: 25285005 - 30989 Gehrden / Lemmie – Gehrden

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Susanne Krausz-Grimsehl

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com