Gehrden / Everloh – Gehrden

Wohnen mit Komfort für Familien und Hundebesitzer am Benther Berg - viel Platz im Haus und im Garten

Objektnummer: 24285003

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

KAUFPREIS: 570.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 205 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 600 m^2

Objektnummer: 24285003 - 30989 Gehrden / Everloh – Gehrden

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

Objektnummer: 24285003 - 30989 Gehrden / Everloh – Gehrden

Auf einen Blick

Objektnummer	24285003
Wohnfläche	ca. 205 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1991
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	570.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24285003 - 30989 Gehrden / Everloh – Gehrden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergie-verbrauch	108.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.02.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 24285003 - 30989 Gehrden / Everloh – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285003 - 30989 Gehrden / Everloh – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285003 - 30989 Gehrden / Everloh – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285003 - 30989 Gehrden / Everloh – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285003 - 30989 Gehrden / Everloh – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285003 - 30989 Gehrden / Everloh – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285003 - 30989 Gehrden / Everloh – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285003 - 30989 Gehrden / Everloh – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285003 - 30989 Gehrden / Everloh – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285003 - 30989 Gehrden / Everloh – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285003 - 30989 Gehrden / Everloh – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285003 - 30989 Gehrden / Everloh – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285003 - 30989 Gehrden / Everloh – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285003 - 30989 Gehrden / Everloh – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285003 - 30989 Gehrden / Everloh – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285003 - 30989 Gehrden / Everloh – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285003 - 30989 Gehrden / Everloh – Gehrden

Die Immobilie

Objektnummer: 24285003 - 30989 Gehrden / Everloh – Gehrden

Ein erster Eindruck

Mit diesem attraktiven Immobilienangebot stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein großzügig gestaltetes Einfamilienhaus in naturnaher Umgebung am Benther Berg vor! Das ca. 205 m² große Haus befindet sich auf einem 600 m² großen Grundstück und bietet somit ausreichend Platz und Entfaltungsmöglichkeiten im Haus und im Garten! Das Haus wurde 1991 erbaut und erwartet Ihre Familie mit einer Küche, zwei Bädern, einem Gäste-WC und 6 Zimmern, die sich im Erdgeschoss und im ausgebauten Dachgeschoss verteilen. Das Familienleben findet im ca. 49 m² großen Wohnbereich statt. Hier ist Treffpunkt für gesellige Stunden in der gemütlichen Couchecke oder für ausgedehnte Mahlzeiten an der langen Tafel im Essbereich. Durch die Bauweise in L-Form wird dieser Wohnbereich optisch in Wohn-/ und Essbereich aufgeteilt und erhält dadurch ein repräsentatives Wohnambiente. Ein breites Schiebetürelement und die doppelflügelige Terrassentür sorgen für den entsprechenden Lichteinfall und gewähren den Zugang auf die überdachte Terrasse, die sich in den Winkel des Hauses schmiegt. Ein Garant für erholsame Stunden im Freien, auch wenn das Wetter mal nicht so mitspielt. Einen weiteren Zugang auf die Terrasse haben Sie vom Schlafzimmer aus - dem Frühsport an der frischen Luft steht also nichts im Weg! Das Schlafzimmer birgt einen weiteren Vorteil, denn der Weg in das angrenzende Masterbad ist kurz. In dem Zimmer nebenan ließe sich ein Ankleidezimmer einrichten, so dass der Anspruch an Komfort und Privatsphäre erfüllt wird. Im ausgebauten Dachgeschoss können Sie Ihren Ideen freien Lauf lassen und - je nach familiärer Situation - die Räumlichkeiten unterschiedlich nutzen. Derzeit befindet sich in dem ca. 30 m² großen Raum ein Kaminzimmer, das Sie begeistern wird. Ein perfekter Rückzugsort, um den Tag gebührend ausklingen zu lassen. Im angrenzenden Zimmer ist ein Büro untergebracht, ließe sich aber auch gut als Schlafzimmer einrichten. Ein weiterer Raum mit En-Suite-Bad bietet sich als Kinder- oder Gästezimmer an. Sie können natürlich auch eine Kinderzone im Dachgeschoss erschaffen. Ihren Kindern stehen dann 2 großzügige Zimmer zur Verfügung. Durch geringfügige Umbaumaßnahmen ließen sich auch drei annähernd gleich große Zimmer gestalten. Im Souterrain finden Sie weitere Räumlichkeiten vor, die viel zu schade sind, um nur als Abstellfläche genutzt zu werden - Ihre Gäste, die über Nacht bleiben möchten, könnten sich hier durchaus in Ruhe zurückziehen. Als perfekte Ergänzung dazu steht im Waschmaschinenraum sogar eine Dusche und ein WC zur Verfügung. Diese gewinnen auch an Bedeutung, wenn die im angrenzenden Raum untergebrachte Sauna besucht wird. Ein großzügiger Hobbyraum bietet darüber hinaus den richtigen Rahmen für weitere Freizeitaktivitäten: Billard- oder Krökeltisch, Fitnessgeräte oder Ruheraum - hier ist alles möglich! Der Außenbereich besticht mit einem schön angelegten Garten, der rundherum eingezäunt und nicht von

der Straße einsehbar ist. Hier können Sie Ihre Kinder oder Ihren Hund unbesorgt toben lassen. Neben der überdachten Terrasse gibt es einen Gartenpavillon, der fröhliche Stunden verspricht. Vom Garten haben Sie Zugang in die Garage mit angrenzendem Fahrradschuppen. Die beheizbare Garagenauffahrt werden Sie im Winter zu schätzen wissen, denn so kommen Sie auf dem Weg in die Garage nicht ins Schlittern! Insgesamt bietet diese ansprechende Immobilie viel Raum und Platz, wodurch diverse Nutzungsmöglichkeiten gegeben sind, die sich den familiären Ansprüchen anpassen! Das perfekte Zuhause für Familien oder Paare, die viel Wert auf Komfort und Lebensqualität sowie einen hohen Freizeitwert bis ins hohe Alter legen.

Objektnummer: 24285003 - 30989 Gehrden / Everloh – Gehrden

Ausstattung und Details

Freistehendes Einfamililenhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Keller
Erdgeschoss:
- Geräumiges Wohn-/Esszimmer (ca. 49 m²) mit 2 Zugängen auf die überdachte Terrasse
- Küche mit Einbauelementen und Elektrogeräten, Granitarbeitsplatte
- Vorratsraum, von der Küche aus zu betreten
- Schlafzimmer (ca. 19 m²)mit Zugang auf die überdachte Terrasse
- Masterbad mit Wanne, Dusche, 2 Waschtischen, WC (vom Schlafzimmer aus zu betreten)
- Gäste-WC
- ein weiteres Zimmer (ca. 8 m²) als Büro oder Gäste-Zimmer nutzbar

Dachgeschoss:
- 3 Zimmer, davon ein Durchgangszimmer
- Wannenbad
- Abstellraum

Keller:
- Heizungs-/Hausanschlussraum
- Hobbyraum (ca. 38 m²)
- 2 weitere Räume
- Waschmaschinenraum mit Dusche und WC
- Wellnessraum mit Sauna

Ausstattung:
- Heizung von 2009
- Solarthermie für Warmwasser
- Fußbodenheizung
- Kamin kann gegen Aufpreis übernommen werden
- Fußböden: Fliesen, Parkett, Laminat, Korkparkett
- Fenster: Doppelt verglaste Holzfenster, Schiebetür im Wohnzimmer, Terrassentür im Essbereich und Schlafzimmer
- elektrische Rollläden im EG, Klappläden in einem Zimmer im DG, Veluxfenster im Bad mit Regensensor, Veluxfenster im Kaminzimmer mit Innenjalousien
- Sauna
- Überdachte Terrasse
- Gartenpavillon
- Zisterne
- Garage mit angrenzendem Fahrradschuppen
- Beheizbare Garagenauffahrt

Objektnummer: 24285003 - 30989 Gehrden / Everloh – Gehrden

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich am Ortsrand von Everloh, einem Ortsteil von Gehrden. Nur wenige Schritte trennen Sie vom Waltdrand des Naherholungsgebietes Benther Berg! Wie ein Urlaubsort schmiegt sich das Dorf malerisch an den Südwesthang des Benther Berges und dient mit den Wanderwegen längs der Feldmark und dem Waldrand vielen stadtmüden Menschen Erholung und ist ideal für den Spaziergang mit dem Vierbeiner! Die ruhige Lage in einer Sackgasse, ist darüber hinaus die beste Voraussetzung dafür, dass Ihre Kinder noch behütet aufwachsen können. Der Ort ist durch eine lebendige Gemeinschaft geprägt und bietet seinen Bewohnern einiges an Aktivitäten, genannt seien hier z. B. der Sportverein, der Tennisclub oder die Feuerwehr. Der nächste Kindergarten ist im benachbarten Northen angesiedelt. Eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen und einem Schwimmbad, Ärzten und einem Krankenhaus sowie einer Fußgängerzone, die mit Cafés, Restaurants und vielfältigen Modegeschäften zum Bummeln und Verweilen einlädt, bietet die ca. 2 km entfernt liegende Kleinstadt Gehrden (ca. 8 Minuten Fahrtzeit). Die Landeshauptstadt Hannover erreichen Sie innerhalb von 20 Minuten Fahrtzeit über die Schnellstraße B65. Ein Bus fährt von Everloh in "alle vier Himmelsrichtungen". Die S-Bahnhöfe Weetzen und Empelde sind ca. 7 Min. entfernt. Finden Sie hier - auf der "Sonnenterrasse Gehrdens" Ihren Zufluchtsort nach einem anstrengenden Arbeitstag in der Stadt.

Objektnummer: 24285003 - 30989 Gehrden / Everloh – Gehrden

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 108.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. 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.

Objektnummer: 24285003 - 30989 Gehrden / Everloh – Gehrden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17 Hannover Region Süd – Laatzen
E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com