Hannover – Misburg-Nord

5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit 2 Balkonen, 2 Badezimmern und Garage

Objektnummer: 24076046

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105,58 m^2 • ZIMMER: 5

Objektnummer: 24076046 - 30627 Hannover – Misburg-Nord

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

Objektnummer: 24076046 - 30627 Hannover – Misburg-Nord

Auf einen Blick

Objektnummer	24076046
Wohnfläche	ca. 105,58 m²
Etage	1
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	290.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24076046 - 30627 Hannover – Misburg-Nord

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	15.06.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	114.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 24076046 - 30627 Hannover – Misburg-Nord

Die Immobilie

Objektnummer: 24076046 - 30627 Hannover – Misburg-Nord

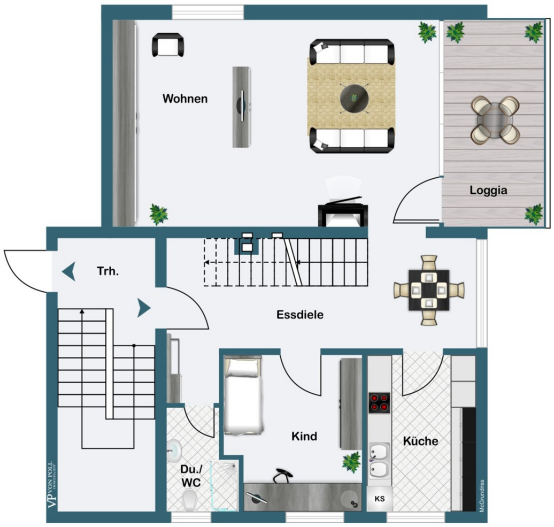
Die Immobilie

Objektnummer: 24076046 - 30627 Hannover – Misburg-Nord

Die Immobilie

Objektnummer: 24076046 - 30627 Hannover – Misburg-Nord

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: 24076046 - 30627 Hannover – Misburg-Nord

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Maisonette-Wohnung aus dem Baujahr 1972 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 106 m² und einer durchdachten Raumaufteilung auf zwei Ebenen. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten 4-Parteienhaus und bietet ein Zuhause voller Möglichkeiten. Die Wohnung liegt im Stadtteil Misburg-Nord und überzeugt mit fünf vielseitig nutzbaren Zimmern, zwei Bädern sowie einer ruhigen Lage – ideal für Familien, Paare oder jene, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten. Eine Garage ist im Angebot enthalten und zwei separate Kellerräume gehören ebenfalls zur Wohnung. Damit verfügen Sie über reichlich Stauraum. Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie eine freundliche Essdiele mit großen Fenstern, die einen schönen Blick in den Garten gewähren und den Raum in natürliches Licht tauchen. Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer mit Kamin. Der angrenzende Balkon, teilweise überdacht, lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet einen herrlichen Ausblick ins Grüne. Die separate Küche bietet Ihnen Raum für kulinarische Kreativität, während ein weiteres Zimmer sich ideal als Schlafzimmer oder Büro anbietet. Ein Badezimmer mit Fenster und Dusche ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage. Eine Treppe in der Essdiele führt ins Dachgeschoss, wo Sie drei weitere Zimmer erwarten, die Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen können. Eines der Zimmer verfügt über einen kleinen Balkon, der Ihnen zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten bietet und zu ruhigen Momenten einlädt. Im Flur des Dachgeschosses befindet sich ein kleiner Einbauschrank für zusätzlichen Stauraum. Ein zweites Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Dachfenster sorgt für Komfort und Licht – perfekt für die Morgen- und Abendroutine. Die Böden der Wohnräume und der Küche sind mit einer Kombination aus Laminat und Teppich ausgelegt, während die beiden Bäder gefliest sind. Ein Großteil der Fenster besteht aus doppelverglasten Holz- und Kunststoffrahmen. Einige Fenster wurden bereits zwischen 2005 und 2008 erneuert. Diese Maisonette-Wohnung überzeugt auf vielfältige Weise. Der durchdachte Grundriss, die großzügigen Fensterfronten und die helle, einladende Wohnatmosphäre sind nur einige der Highlights. Hinzu kommt das enorme Potenzial zur individuellen Gestaltung. Diese Wohnung bietet Ihnen alle Möglichkeiten, Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen – ganz gleich, ob Sie hier Ihr Familienheim schaffen oder ein ruhiges Domizil mit Homeoffice einrichten möchten. Die Wohnung ist bis März 2025 vermietet. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Vorzügen dieser Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24076046 - 30627 Hannover – Misburg-Nord

Ausstattung und Details

- Maisonette-Wohnung
- Baujahr 1972
- ca. 106 m² Wohnfläche
- 5 Zimmer
- 1. OG und Dachgeschoss
- 2 Bäder (1x Dusche, 1x Dusche und Badewanne)
- Bodenbeläge Laminat und Teppich in den Wohnräumen und Küche, Fliesen in den Bädern
- Doppelverglaste Holz- und Kunststofffenster, teilweise erneuert (2005-2008)
- Kamin im Wohnzimmer (Nutzung unbekannt)
- Balkon im Obergeschoss (teilweise überdacht)
- Kleiner Balkon im Dachgeschoss
- Einbauschrank im Flur
- Garage inklusive
- 2 separate Kellerräume
- Vermietet bis 03/2025

Objektnummer: 24076046 - 30627 Hannover – Misburg-Nord

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet im Stadtteil Misburg-Nord. Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, kurze Wege zu Bildungseinrichtungen und eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten. Die nächstgelegene Bushaltestelle "Hannover Grenzstraße" ist fußläufig in ca. 5 Minuten zu erreichen. Hier verkehren die Buslinien 124, 124 und 127, die eine schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile sowie in die Innenstadt von Hannover bieten. Auch Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der nächste Supermarkt ist mit dem Fahrrad in ca. 7 Minuten oder mit dem Auto in ca. 4 Minuten zu erreichen. Auch für Familien mit Kindern ist die Lage ideal: Ein Kindergarten ist fußläufig in nur 6 Minuten zu erreichen, die nächste Grundschule liegt ca. 8 Gehminuten entfernt. Weiterführende Schulen wie Gesamtschule oder Gymnasium sind mit dem Fahrrad in ca. 12 Minuten zu erreichen. Die Lage bietet somit ideale Voraussetzungen für Familien und alle, die Wert auf eine gute Infrastruktur und kurze Wege legen.

Objektnummer: 24076046 - 30627 Hannover – Misburg-Nord

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 114.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. 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: 24076046 - 30627 Hannover – Misburg-Nord

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Neteler

Schiffgraben 48 Hannover - Zentrum
E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com