

Hannover

# Schönes Reihenendhaus mit moderner Ausstattung und viel Gestaltungsspielraum

Objektnummer: 25076058



**KAUFPREIS: 527.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125,89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 171 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25076058 - 30179 Hannover**

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

**Objektnummer: 25076058 - 30179 Hannover**

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25076058      |
| Wohnfläche   | ca. 125,89 m² |
| Zimmer       | 6             |
| Schlafzimmer | 4             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 2007          |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 527.000 EUR                                                                        |
| Haus                          | Reihenendhaus                                                                      |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2023                                                                               |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-mitbenutzung,<br>Einbauküche                        |

**Objektnummer: 25076058 - 30179 Hannover**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |               |
|----------------------------|------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergie-verbrauch        | 41.03 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.07.2035 | Energie-Effizienzklasse     | A             |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 2007          |

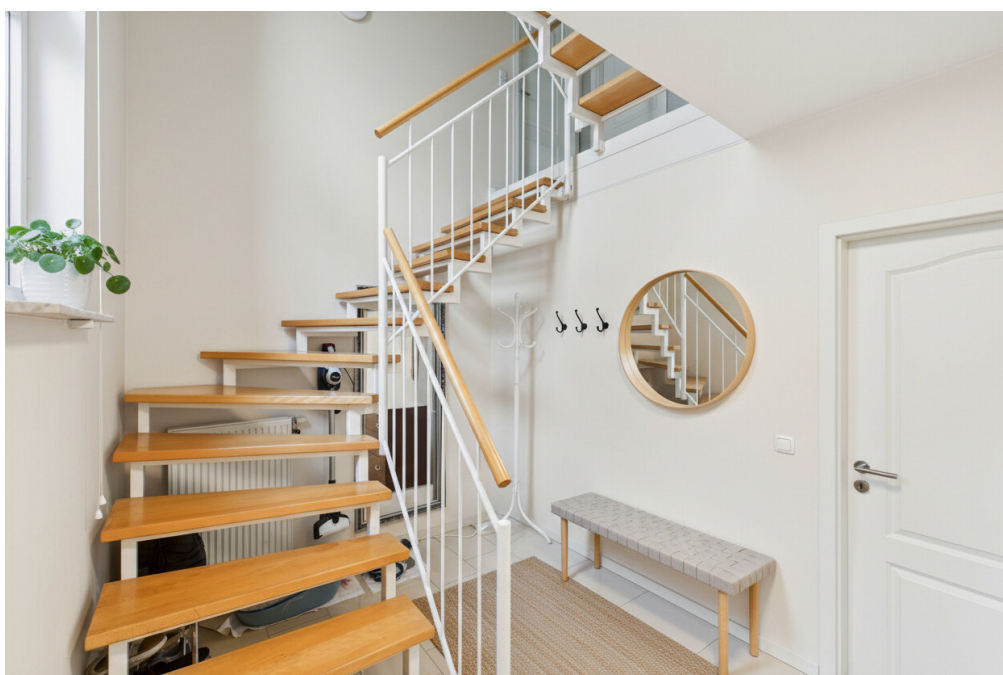
Objektnummer: 25076058 - 30179 Hannover

## Die Immobilie



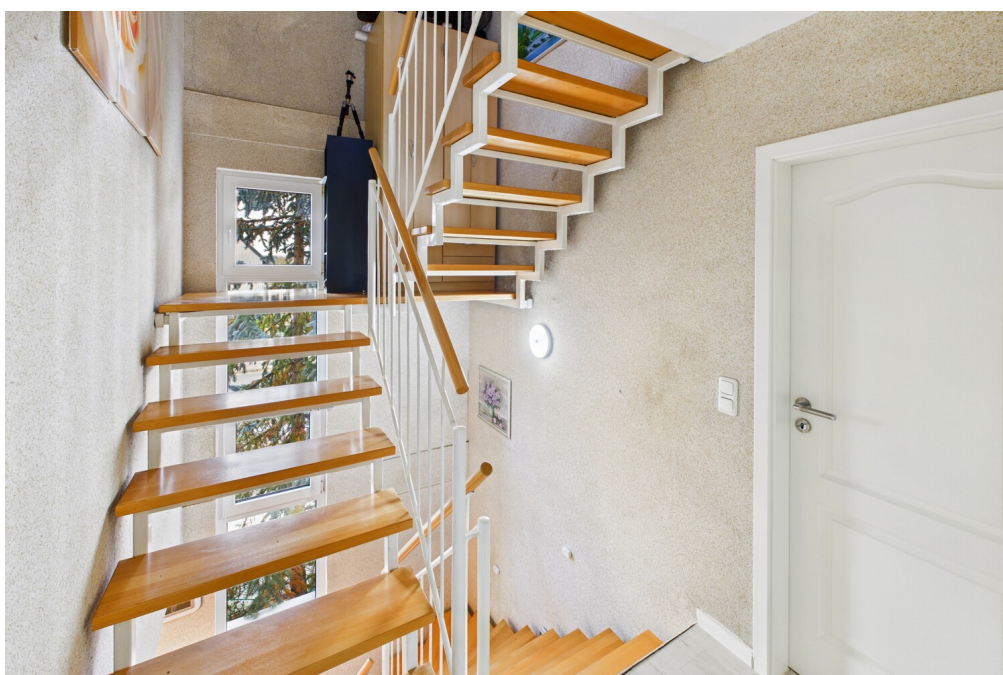
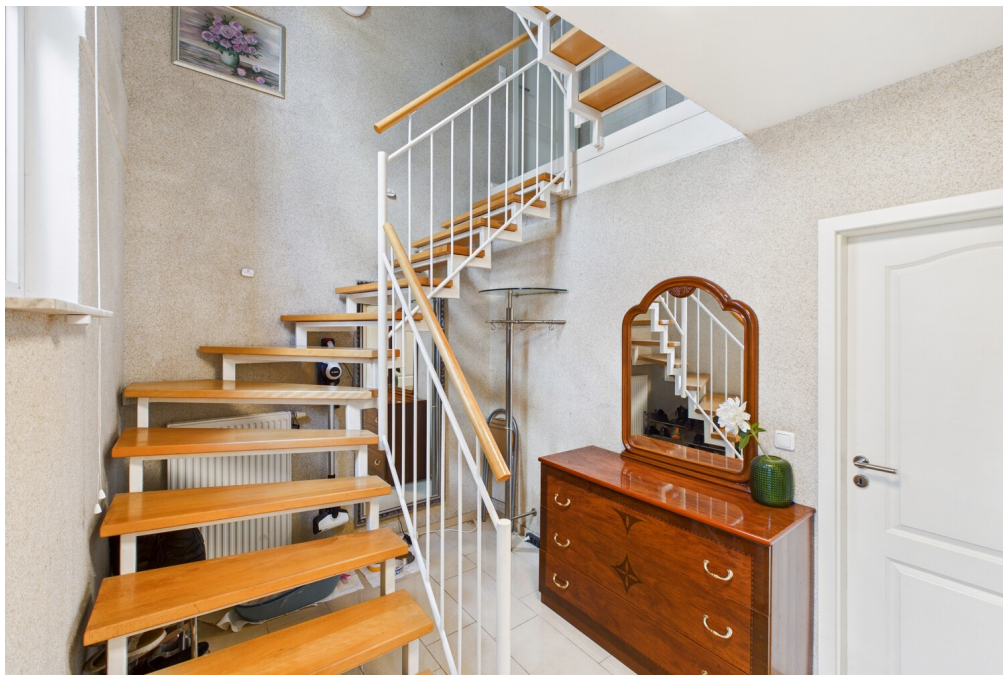
Objektnummer: 25076058 - 30179 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076058 - 30179 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076058 - 30179 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076058 - 30179 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076058 - 30179 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076058 - 30179 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076058 - 30179 Hannover

## Die Immobilie



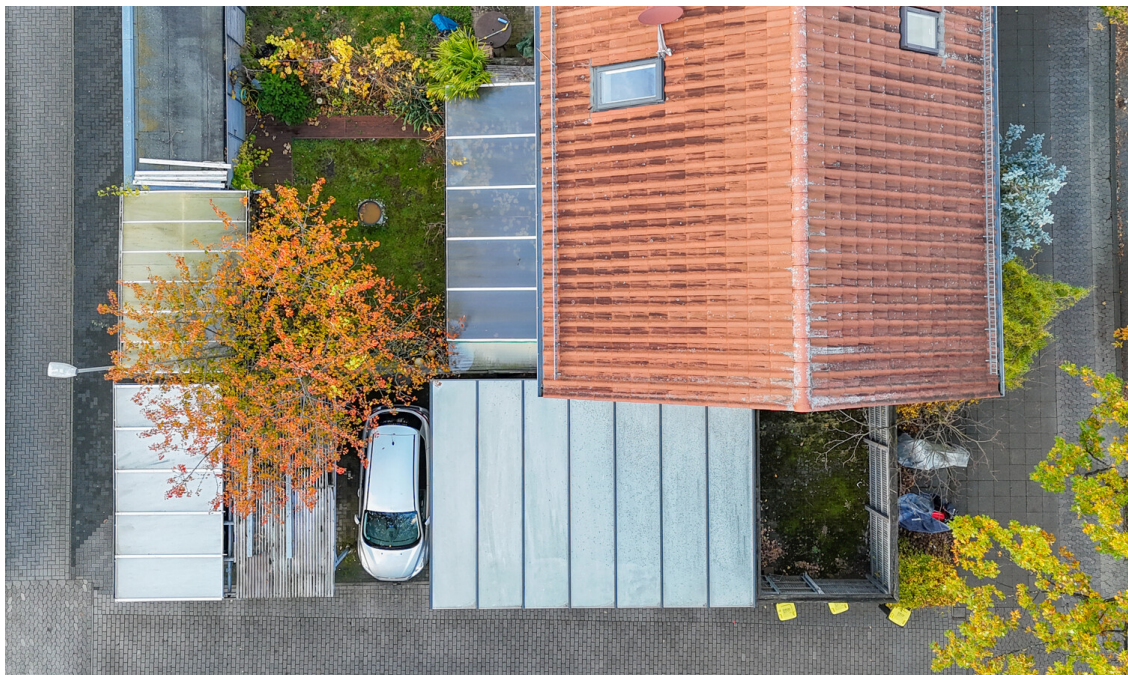
Objektnummer: 25076058 - 30179 Hannover

## Die Immobilie



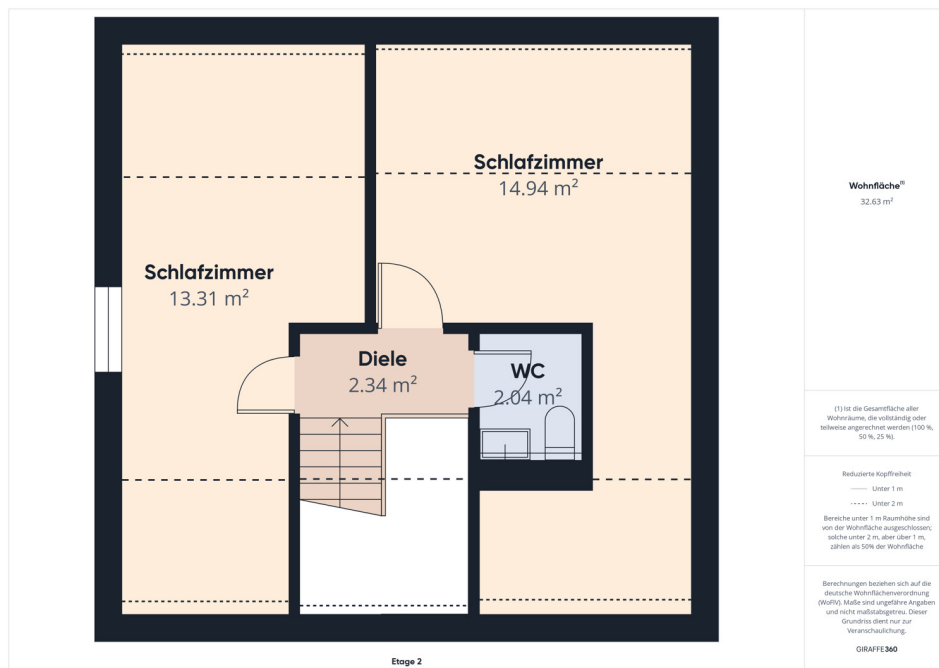
Objektnummer: 25076058 - 30179 Hannover

# Die Immobilie



Objektnummer: 25076058 - 30179 Hannover

# Die Immobilie



Objektnummer: 25076058 - 30179 Hannover

## 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: 25076058 - 30179 Hannover**

## Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 2007 errichtete Reihenendhaus überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, angenehmer Helligkeit und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem rund 171 m<sup>2</sup> großen Grundstück inklusive Carport bietet sich hier ein Zuhause, das sowohl Familien als auch Paaren ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen schafft.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein großzügiger und freundlicher Eingangsbereich. Der Flur wirkt offen und einladend und wird durch ein großes Fenster entlang der Treppe mit natürlichem Licht versorgt. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch einen praktischen Abstellraum sowie ein Gäste-WC mit Fenster.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche bildet den Mittelpunkt des Hauses und umfasst etwa 38 m<sup>2</sup>. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und angenehme Wohnatmosphäre und schaffen einen fließenden Übergang zur Terrasse und in den Garten. Die Einbauküche von Nolte mit Granit-Arbeitsplatte ist harmonisch integriert und bietet eine solide Grundlage für individuelle Anpassungen.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die rund 20 m<sup>2</sup> große Terrasse, die vor etwa drei Jahren erneuert wurde. Durch die Westausrichtung genießen Sie hier besonders die sonnigen Nachmittage und Abendstunden. Der Garten profitiert zusätzlich von seitlichem Lichteinfall aus südlicher Richtung und wirkt dadurch freundlich und offen. Er bietet ausreichend Platz für Erholung, Freizeit und eigene Gestaltungsideen. Ein direkter Zugang zum Stellplatz sowie ein Schuppen runden den Außenbereich ab.

Im Obergeschoss stehen zwei großzügige sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet und verfügt über einen vor wenigen Jahren modernisierten Jacuzzi, der zusätzlichen Komfort bietet.

Das Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um zwei weitere helle Zimmer sowie ein Gäste-WC. Besonders hervorzuheben ist das bodentiefe Fenster im linken Zimmer mit südlicher Ausrichtung, das für viel Tageslicht sorgt. Der zweite Raum überzeugt durch seinen individuellen Grundriss und eröffnet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.

Insgesamt verfügt die Immobilie über vier Schlafzimmer mit Größen zwischen ca. 11,5 m<sup>2</sup> und 15 m<sup>2</sup> sowie ein zusätzliches Zimmer mit etwa 7,5 m<sup>2</sup>.

In den vergangenen drei Jahren wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: Im Erdgeschoss wurde der Fliesenboden erneuert, im Obergeschoss neuer Laminat verlegt, mehrere Innentüren ausgetauscht sowie die Überdachung des Carports modernisiert.

Die Fenster sind überwiegend zweifach verglast, im rechten Schlafzimmer des Obergeschosses dreifach. Elektrische Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort. Darüber hinaus sind das Wohnzimmer sowie zwei Schlafzimmer mit Klimaanlage ausgestattet. Beheizt wird das Haus über Fernwärme.

Auch energetisch präsentiert sich die Immobilie in einem sehr guten Zustand: Der Energieausweis weist die Klasse A mit einem Wert von 41,03 kWh/(m<sup>2</sup>·a) aus.

Dieses Reihenendhaus bietet eine attraktive Kombination aus solider Ausstattung, angenehmer Wohnatmosphäre und Entwicklungspotenzial. Ideal für alle, die ein Zuhause suchen, das sie nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten und langfristig genießen möchten.

**Objektnummer: 25076058 - 30179 Hannover**

## Ausstattung und Details

- Baujahr ca. 2007
- Ca. 126 qm Wohnfläche
- Ca. 171 qm Grundstück inklusive Carport
- 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- Beheizung über Fernwärme
- Energieeffizienzklasse A, 41,03 kWh/(m²·a)
- Offener Wohn- und Essbereich mit Küche
- Einbauküche von Nolte mit Granit-Arbeitsplatte
- Badezimmer mit Dusche, Fenster und Jacuzzi (Jacuzzi vor ca. 3 Jahren modernisiert)
- Zwei Gäste-WC, 1x mit Fenster (Erd- und Dachgeschoss)
- Abstellraum im Flur
- Drei Räume mit Klimatisierung (Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer)
- Fliesen im Erdgeschoss (vor ca. 3 Jahren modernisiert)
- Fliesen in Sanitärräumen,
- Restlicher Bodenbelag: Laminat (im OG vor ca. 3 Jahren modernisiert)
- Fenster überwiegend zweifach
- Fenster im Schlafzimmer OG rechts dreifach (vor ca. 3 Jahren modernisiert)
- Elektrische Rollläden
- 6 Türen im EG und OG vor ca. 3 Jahren modernisiert
- Terrasse ca. 20 qm, vor ca. 3 Jahren modernisiert
- Garten westlich ausgerichtet, zusätzliche Belichtung durch südliche Zufahrt
- Direkter Zugang vom Garten zum Stellplatz
- Schuppen im Garten
- Carport (Überdachung vor ca. 3 Jahren modernisiert)
- Miteigentumsanteile an den gemeinschaftlich genutzten Zuwegen und einem Spielplatz

**Objektnummer: 25076058 - 30179 Hannover**

## Alles zum Standort

Das Reihenendhaus liegt in einem gewachsenen und familienfreundlichen Wohngebiet im Norden von Hannover. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft sowie eine sehr gute Infrastruktur aus, die den Alltag komfortabel gestaltet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind schnell erreichbar: Mehrere Supermärkte und Discounter befinden sich nur wenige Minuten entfernt, sowohl mit dem Auto (ca. 3–5 Minuten) als auch bequem mit dem Fahrrad (ca. 7–10 Minuten). Ein Drogeriemarkt ergänzt das Angebot in der näheren Umgebung. Auch die medizinische Versorgung ist gut gewährleistet, mit einem Hausarzt und einer Apotheke in kurzer Fahrraddistanz von etwa 5 bis 7 Minuten.

Für Familien besonders attraktiv sind die kurzen Wege zu Bildungseinrichtungen: Ein Kindergarten ist in rund 8 Gehminuten erreichbar, die Grundschule in etwa 5 Minuten mit dem Fahrrad. Weiterführende Schulen, darunter die IGS List, sind ebenfalls gut angebunden und in etwa 10 Minuten erreichbar, Gymnasien liegen in einem Radius von ca. 12 bis 15 Fahrradminuten.

Ein besonderes Plus ist der gemeinschaftlich genutzte Spielplatz in unmittelbarer Nähe, an dem Miteigentumsanteile bestehen. Ideal für Familien mit Kindern und ein schöner Treffpunkt im Wohnumfeld.

Auch in der Freizeit bietet die Lage viele Möglichkeiten: Ein Stadtteilbauernhof ist in etwa 7 Fahrradminuten erreichbar und bietet vor allem für Kinder abwechslungsreiche Erlebnisse. Der nahegelegene Mittellandkanal lädt mit seinen Wegen zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein und ist in ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Die Eilenriede, einer der größten Stadtwälder Europas, befindet sich in etwa 12 Fahrradminuten Entfernung und bietet vielfältige Erholungs- und Sportmöglichkeiten. Der Märchensee, ein beliebtes Ziel für kurze Spaziergänge, liegt nur etwa 7 Gehminuten entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls sehr gut: Eine Bushaltestelle der Linie 122 befindet sich nur rund 3 Gehminuten entfernt. Von der nahegelegenen Haltestelle „Vier Grenzen“ besteht Anschluss an die Straßenbahnlinien 3, 7 und 13, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt ermöglichen. Der Hauptbahnhof sowie die Innenstadt rund um den Kröpcke sind in etwa 20 Minuten erreichbar.

Insgesamt vereint die Lage ruhiges Wohnen mit einer familienfreundlichen Umgebung und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

**Objektnummer: 25076058 - 30179 Hannover**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 25076058 - 30179 Hannover**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Christian Neteler**

---

**Schiffgraben 48, 30175 Hannover**

**Tel.: +49 511 - 44 98 963 0**

**E-Mail: [hannover@von-poll.com](mailto:hannover@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**