

Hannover - Döhren

# Attraktive Altbauwohnung als 3 oder 4 Zimmer- Wohnung nahe Fiedelerplatz

Objektnummer: 26076013



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92,25 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 26076013 - 30519 Hannover - Döhren**

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

Objektnummer: 26076013 - 30519 Hannover - Döhren

## Auf einen Blick

Objektnummer	26076013	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 92,25 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1928		

Objektnummer: 26076013 - 30519 Hannover - Döhren

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	77.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.05.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1928

Objektnummer: 26076013 - 30519 Hannover - Döhren

## Die Immobilie





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

### Immobilien- bewertung – *schnell* und unverbindlich.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung/Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf VON POLL IMMOBILIEN Home.

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

Objektnummer: 26076013 - 30519 Hannover - Döhren

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076013 - 30519 Hannover - Döhren

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)511 - 44 98 963 0

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

Objektnummer: 26076013 - 30519 Hannover - Döhren

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076013 - 30519 Hannover - Döhren

# 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: 26076013 - 30519 Hannover - Döhren**

## Ein erster Eindruck

Diese stilvolle Etagenwohnung aus dem Jahr 1928 überzeugt durch ihren gepflegten Zustand, eine durchdachte Raumaufteilung und eine Wohnfläche von ca. 92,25 m<sup>2</sup> in begehrter Lage nahe dem beliebten Fiedelerplatz. Aktuell ist sie als 3-Zimmer-Wohnung ausgelegt, kann aber mit überschaubarem Aufwand in eine 4-Zimmer-Wohnung umgebaut werden. Dadurch eröffnet sich ein hohes Maß an Flexibilität, ideal für Paare, Familien oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Der großzügige, helle Wohnbereich mit Parkettboden bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Große Fenster und hohe Raumdecken sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das freundliche Raumgefühl. Die beiden gut geschnittenen Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als ruhiger Rückzugsort, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne. Dadurch werden alle Ansprüche an Komfort und Alltagstauglichkeit erfüllt. Die vorhandene Zentralheizung gewährleistet eine zuverlässige und gleichmäßige Wärmeversorgung in allen Räumen und trägt ganzjährig zu einem angenehmen Wohnklima bei.

Seit dem Jahr 2018 wurde die Elektrik nach und nach in den Räumen bis auf wenige Ausnahmen erneuert. Im Flur wurden in dem Zuge moderne Deckenspots eingefügt. Alle Anschlüsse in der Küche sowie die Steigleitungen im Haus wurden ebenso seit 2018 erneuert. Die Fenster wurden 2008 ausgetauscht, und im Jahr 2018 wurde eine neue Gastherme installiert.

Ein besonderes Plus ist die hervorragende Lage: Der nahegelegene Fiedelerplatz bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés und Restaurants und eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem und schnell erreichbar, was den Alltag besonders angenehm macht.

Darüber hinaus laden umliegende Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten zu Erholung und Aktivitäten im Freien ein und schaffen einen idealen Ausgleich zum urbanen Leben.

Insgesamt vereint diese Wohnung klassischen Altbaucharme mit modernen Nutzungsmöglichkeiten. Die Option zur Erweiterung auf vier Zimmer macht sie zu einer zukunftssicheren Investition und bietet Raum für individuelle Wohnideen.

**Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

**Objektnummer: 26076013 - 30519 Hannover - Döhren**

## **Ausstattung und Details**

- Baujahr 1928
- Denkmalschutz (Fassade)
- 2. Obergeschoss
- Elektrik im gesamten Haus seit 2018
- Anschlüsse Küche und Steigleitungen seit 2018
- neue Eingangstür 2023
- Glasfaser im Keller vorbereitet
- tlw. Wärmedämmverbundsystem 2005
- ca. 92,25 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 oder 4 Zimmer
- neue Fenster 2008
- Gastherme 2018
- Parkettboden
- 1 Badezimmer
- Kellerraum

**Objektnummer: 26076013 - 30519 Hannover - Döhren**

## **Alles zum Standort**

**Hannover ist eine dynamische und lebenswerte Großstadt im Herzen Norddeutschlands. Die Stadt überzeugt durch wirtschaftliche Stabilität, eine hervorragende Infrastruktur und ein breites Freizeitangebot. Die gelungene Verbindung aus urbanem Leben und weitläufigen Grünflächen schafft ein attraktives Umfeld für Familien. Dank der zentralen Lage und der optimalen Verkehrsanbindungen lassen sich berufliche Chancen und eine hohe Lebensqualität ideal miteinander verbinden.**

**Der Stadtteil Döhren ist ein lebendiger und familienfreundlicher Wohnstandort mit rund 32.000 Einwohnern. Neben vergleichsweise moderaten Mietpreisen punktet Döhren mit einer guten Anbindung an die Innenstadt sowie einer aktiven und gewachsenen Nachbarschaft. Vielfältige Freizeitmöglichkeiten sowie die Nähe zu wichtigen Wirtschafts- und Messestandorten tragen zusätzlich zu einem stabilen und attraktiven Wohnumfeld bei.**

**Auch die Infrastruktur im Bereich Bildung und Gesundheit ist hervorragend: Mehrere Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in fußläufiger Nähe und gewährleisten eine umfassende Betreuung und Ausbildung. Zahlreiche Arztpraxen und Apotheken sichern zudem eine zuverlässige medizinische Versorgung im Alltag.**

**Für Erholung und Freizeit stehen attraktive Grünanlagen wie der Döhrener Maschpark sowie Spielplätze und Sportangebote zur Verfügung, die besonders für Familien ideale Bedingungen bieten. Das Angebot wird durch Cafés und Restaurants ergänzt, die zu entspannten Begegnungen einladen.**

**Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – unter anderem über die Haltestellen Fiedelerstraße und Döhren Bahnhof, ermöglicht eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit der Innenstadt und des gesamten Stadtgebiets.**

**Insgesamt vereint Döhren naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe, eine ausgezeichnete Infrastruktur und ein lebendiges Gemeinschaftsgefühl, ideale Voraussetzungen für Familien, die ein ausgewogenes und zukunftsorientiertes Lebensumfeld suchen.**

**Objektnummer: 26076013 - 30519 Hannover - Döhren**

## **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**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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