

Hannover - Bothfeld

Großes Wohnzimmer mit Loggia: 2-Zimmer Wohnung in ruhiger Lage!

Objektnummer: 26076030



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 220.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68,39 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26076030 - 30659 Hannover - Bothfeld

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

Objektnummer: 26076030 - 30659 Hannover - Bothfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26076030	Kaufpreis	220.000 EUR
Wohnfläche	ca. 68,39 m²	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2008
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1979	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Stellplatz	1 x Garage, 15000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 26076030 - 30659 Hannover - Bothfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	116.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.04.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26076030 - 30659 Hannover - Bothfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26076030 - 30659 Hannover - Bothfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26076030 - 30659 Hannover - Bothfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26076030 - 30659 Hannover - Bothfeld

Die Immobilie



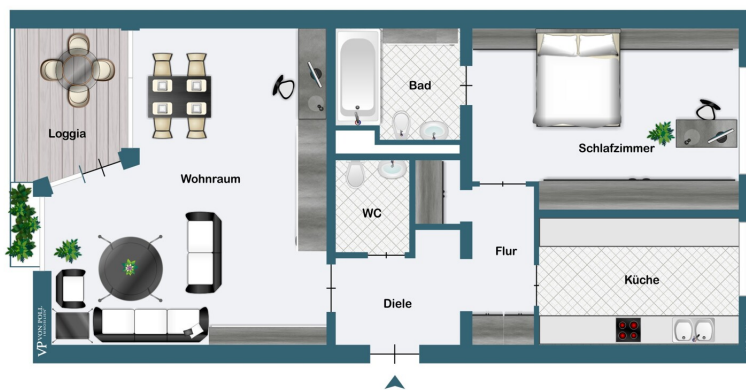
Objektnummer: 26076030 - 30659 Hannover - Bothfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26076030 - 30659 Hannover - Bothfeld

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: 26076030 - 30659 Hannover - Bothfeld

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1979 überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung, die sowohl Funktionalität als auch Wohnkomfort in den Mittelpunkt stellt. Die Wohnfläche von ca. 68,39 m² verteilt sich auf zwei großzügige Zimmer und bietet ein ideales Zuhause für Paare, Singles oder alle, die Wert auf eine gute Raumaufteilung legen.

Im Zentrum der Wohnung befindet sich das helle Wohnzimmer, das mit seinem Zugang zur Loggia einen angenehmen Übergang zum Außenbereich schafft. Das Wohnzimmer zeichnet sich durch einen großzügigen Schnitt und einen hochwertigen, hellen Bodenbelag aus, der dem Raum eine freundliche Atmosphäre verleiht. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und einen harmonischen Blick ins Grüne.

Das Schlafzimmer überzeugt durch einen eigenen Zugang zum Badezimmer, der Privatsphäre und Komfort bietet. Eine Holzdecke sowie ein freundlich wirkender Bodenbelag schaffen im Schlafzimmer eine gemütliche und behagliche Wohnatmosphäre. Aus dem Fenster des Schlafzimmers bietet sich ein Blick ins ruhige Wohnumfeld, das sich durch gepflegte Außenanlagen auszeichnet.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung sind das moderne Badezimmer und das separate Gäste-WC, die beide zeitgemäß gestaltet wurden. Das Hauptbadezimmer ist direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich und bietet dadurch zusätzlichen Komfort. Das Gäste-WC verfügt über eine eigene Dusche und erweist sich insbesondere für Besucher als äußerst praktisch. Die schlichte weiße Gestaltung in Kombination mit hellen Fliesen verleiht den Sanitärräumen eine elegante, freundliche und gepflegte Atmosphäre.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch, sodass sich auch dieses Zimmer optimal in den täglichen Lebensablauf integrieren lässt. Die Einbauküche überzeugt durch hellen Fronten und modernen Geräten.

Ein weiterer Komfortfaktor bietet der L-förmig gestaltete Flur, der alle Zimmer optimal miteinander verbindet und zusätzlich praktische Abstellmöglichkeiten innerhalb der Wohnung schafft. Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, der wertvollen Stauraum bietet. Außerdem kann ein Fahrradkeller und ein Wäscheraum im Haus mit genutzt werden. Des Weiteren kann eine Garage am Haus mit erworben werden.

Die Modernisierung im Jahr 2008 hat den Ausstattungsstandard zeitgemäß angehoben und den gepflegten Zustand bewahrt. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten

Mehrfamilienhaus, das durch seine ruhige Lage und eine ansprechende Nachbarschaft überzeugt.

Mit ihrer guten Raumaufteilung, dem guten Wohnstandart sowie der Kombination aus Bad und Gäste WC präsentiert sich diese Wohnung als ideale Gelegenheit – erleben Sie ein zurückgezogenes Wohnen in ruhiger Lage und lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

Objektnummer: 26076030 - 30659 Hannover - Bothfeld

Ausstattung und Details

- Baujahr 1979, Modernisierung 2008
- Erdgeschosswohnung mit ca. 68,39 m² Wohnfläche
- 2 großzügige Zimmer
- Helles Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- Große Fensterflächen und Blick ins Grüne
- Ruhige Lage in gepflegter Wohnanlage
- Zentralheizung
- Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Badezimmer
- Modernes Badezimmer
- Separates Gäste-WC mit eigener Dusche
- Funktionale Küche mit Einbauküche und Platz für Esstisch
- L-förmiger Flur mit zusätzlichen Abstellmöglichkeiten
- Eigener Kellerraum, Fahrradkeller und Wäschekeller
- Garage am Haus zusätzlich erwerbbar für 15.000€
- Ideal Singles, Paare oder Kapitalanleger
- Gepflegter Gesamtzustand und gute Raumaufteilung

Objektnummer: 26076030 - 30659 Hannover - Bothfeld

Alles zum Standort

Der familienfreundliche Stadtteil Bothfeld befindet sich im Nord-Osten von Hannover und verbindet eine angenehme und vielseitige Atmosphäre mit einer tollen Lage und der Nähe zur Stadt.

Die Wohnanlage ist umgeben von vielen Grünanlagen sowie Wohngebieten mit Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern.

Die Attraktivität des Umfeldes lädt durch den Silbersee, die Sportplätze und das anliegende Naturschutzgebiet Bothfelder Heide zum Erholen ein.

In der näheren Umgebung finden sich Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

Ein weiterer Punkt ist die gute Anbindung des Standortes. Die Straßenbahnhaltestelle Hannover-Bothfeld befindet sich knappe 300 Meter entfernt. Von dort aus erreichen Sie die den Hauptbahnhof in circa 15 Minuten. Mit dem Auto gelangen Sie ebenfalls in circa 15 Minuten in die Innenstadt. Über die beiden Autobahnkreuze erreichen Sie die A37, A2 und die A7 in wenigen Minuten.

Objektnummer: 26076030 - 30659 Hannover - Bothfeld

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 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: 26076030 - 30659 Hannover - Bothfeld

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