

Hannover - Seelhorst

# Hauscharakter nahe der Eilenriede: viereinhalb Zimmer, Garage, Balkon und ca. 91 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Objektnummer: 26076027



KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

**Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover - Seelhorst**

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

Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover - Seelhorst

## Auf einen Blick

Objektnummer	26076027	Kaufpreis	370.000 EUR
Wohnfläche	ca. 127 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4.5	Modernisierung / Sanierung	1996
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Baujahr	1969	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover - Seelhorst

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>337.70 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>06.08.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>H</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1996</b>

Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover - Seelhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover - Seelhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover - Seelhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover - Seelhorst

## Die Immobilie



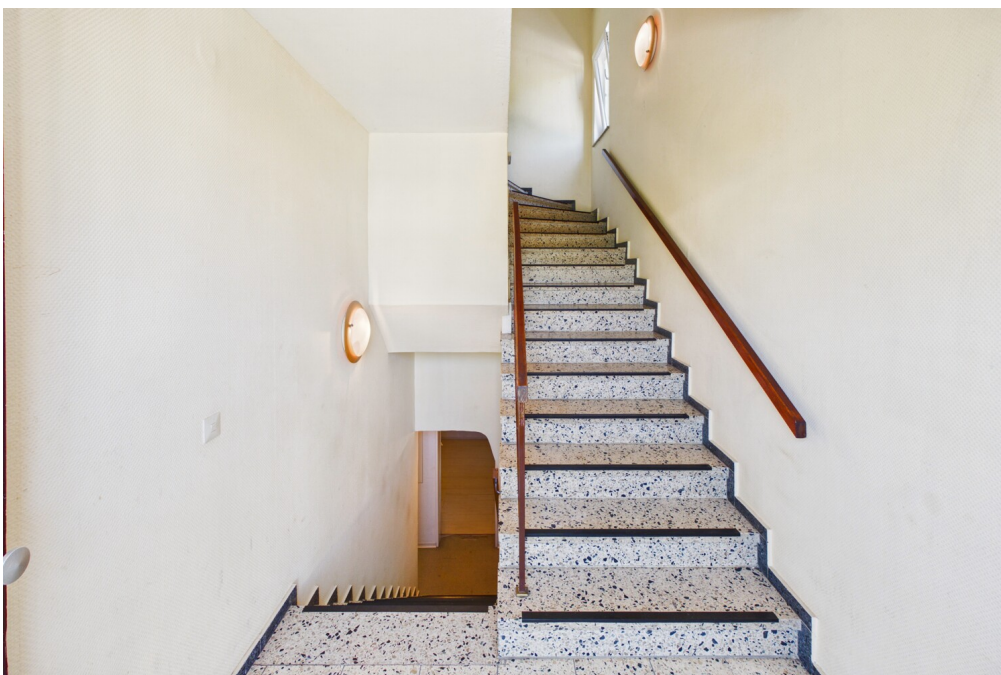
Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover - Seelhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover - Seelhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover - Seelhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover - Seelhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover - Seelhorst

## 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: 26076027 - 30519 Hannover - Seelhorst**

## Ein erster Eindruck

In Hannover Seelhorst, nahe Waldheim und nur ca. 500 m von der Eilenriede entfernt, befindet sich diese großzügige Wohnung im 1. Obergeschoss eines ca. 1969 erbauten Hauses. Mit ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 91 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche, 4,5 Zimmern, eigenem Zugang, Garage und ca. 68 m<sup>2</sup> Sondereigentum im Keller bietet die Immobilie deutlich mehr Raum und Eigenständigkeit, als man es von einer klassischen Wohnung erwartet.

Zur Wohnung gehört ein eigener Hauseingang, der ausschließlich dieser Einheit zugeordnet ist. Von außen führt eine Treppe zur separaten Haustür. Im Anschluss öffnet sich ein Hausflur mit ca. 9 m<sup>2</sup>, von dem aus sowohl die Treppe ins erste Obergeschoss zur Wohnungstür als auch die Treppe in den Keller erreichbar sind. Bereits dieser Eingangsbereich vermittelt den eigenständigen, hausähnlichen Charakter der Immobilie. Die Wohnung selbst befindet sich innerhalb einer kleinen WEG mit insgesamt vier Parteien.

Oben angekommen, empfängt Sie ein kleiner Vorflur, von dem aus zwei mögliche Schlafzimmer zugänglich sind. Die Räume sind ca. 12 m<sup>2</sup> bzw. 17 m<sup>2</sup> groß und können je nach Bedarf als Kinderzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden.

Im weiteren Verlauf öffnet sich eine großzügige Diele mit ca. 15 m<sup>2</sup>. Sie bildet den zentralen Bereich der Wohnung und verbindet die weiteren Räume miteinander. Von hier aus sind ein weiteres Schlafzimmer mit ca. 17 m<sup>2</sup> sowie der Wohn- und Essbereich zugänglich. Der Wohnbereich mit angrenzendem, weit geöffnetem Esszimmer umfasst insgesamt ca. 37 m<sup>2</sup>. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den ca. 9 m<sup>2</sup> großen Südwest-Balkon. Die Küche ist von der Diele aus zu begehen und verfügt über ca. 13 m<sup>2</sup>. Das Raumangebot wird durch ein innenliegendes Gäste-WC, ein innenliegendes Badezimmer mit Badewanne sowie einen Abstellraum ergänzt. Diese Bereiche erstrecken sich zusammen über ca. 9 m<sup>2</sup>.

Zum Keller gehört ein ca. 68 m<sup>2</sup> großes Sondereigentum. Dieser Bereich verteilt sich auf drei Kellerräume, von denen einer wohnlich ausgebaut ist. Dadurch ergeben sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Vorräte, Hobbys, Arbeiten oder als Spielbereich für Kinder.

Zur Ausstattung gehören manuelle Rollläden in nahezu allen Räumen. Im Wohnzimmer sind drei Fenster mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Die Fenster stammen aus dem Jahr 1999.

Dach und Fassade entsprechen dem Baujahr. Die Heizung stammt aus dem Jahr 1996, in den Wohn- und Schlafräumen ist Laminat verlegt und die Sanitärräume sind gefliest. Das

**Badezimmer und das Gäste-WC wurden zwischen 1990 und 2000 erneuert.**

**Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 255 Euro und beinhaltet neben den gewöhnlichen Betriebskosten auch Grundsteuer und Abfallgebühren. Die Heizkosten werden zusätzlich abgerechnet. Die Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft belief sich zum 31.12.2023 auf ca. 27.000 Euro.**

**Insgesamt bietet diese Wohnung eine seltene Kombination aus großzügiger Wohnfläche, eigenem Zugang, Garage, Balkon und umfangreicher Nutzfläche. Sie ist besonders für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Käufer, die eine Wohnung mit dem Gefühl eines Hauses suchen, interessant.**

**Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover - Seelhorst**

## **Ausstattung und Details**

- Hannover Seelhorst, nahe Waldheim
- Wohnung mit hausähnlichem Charakter
- Eigener Hauseingang
- Baujahr ca. 1969
- Garage
- 1. Obergeschoss
- Ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 91 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche, davon ca. 68 m<sup>2</sup> Sondereigentum im Keller
- 4,5 Zimmer, 3 mögliche Schlafzimmer
- Innenliegendes Badezimmer mit Badewanne
- Innenliegendes Gäste-WC
- Manuelle Rollläden in nahezu allen Räumen
- 3 elektrische Rollläden im Wohnzimmer
- Fenster ca. 1999
- Heizung ca. 1996
- Dach und Fassade ursprünglich
- Hausgeld ca. 255 Euro monatlich inklusive Grundsteuer und Abfall
- Heizkosten werden zusätzlich abgerechnet
- Erhaltungsrücklage zum 31.12.2023 ca. 27.000 Euro

**Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover - Seelhorst**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich in Hannover Seelhorst, nahe Waldheim und in angenehm grüner Umgebung. Das Wohnumfeld ist geprägt von gewachsenen Strukturen, kurzen Wegen zur Eilenriede und einer guten Anbindung an die umliegenden Stadtteile. Der Wald an der Wolfstraße sowie die Eilenriede liegen ca. 500 m entfernt und schaffen eine attraktive Nähe zu Spazierwegen, Natur und Erholung.

Für Familien bietet die Lage praktische Wege zu Betreuung und Bildung. Ein Kindergarten befindet sich bereits in ca. 400 m Entfernung. Die Grundschule liegt ca. 1,3 km entfernt, weiterführende Schulen und Gymnasien befinden sich in einem Umkreis von ca. 1,5 km bis ca. 2,5 km und sind mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Auch Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung. Ein Spielplatz liegt ca. 200 m entfernt, der Alte Bult Park ca. 1,4 km. Der Maschsee ist nach ca. 2,5 km erreichbar und bietet weitere Möglichkeiten für Sport, Spaziergänge und Erholung am Wasser. Ergänzend befinden sich ein Rugby Platz in ca. 1,1 km, ein Reitstall in ca. 1,4 km sowie der Mountainbike Parcours in der Eilenriede in ca. 1,5 km Entfernung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen ebenfalls in alltagstauglicher Distanz. Verschiedene Discounter befinden sich in ca. 800 m bis ca. 1,4 km Entfernung. Eine Apotheke ist ca. 850 m entfernt, Allgemeinärzte liegen in einem Umkreis von ca. 1,1 km bis ca. 1,8 km.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel. Die Bushaltestelle Zeißstraße mit den Linien 128 und 134 befindet sich nur ca. 120 m entfernt. Die Stadtbahnhaltestelle Fiedelerstraße mit den Linien 1, 2 und 8 liegt ca. 1,6 km entfernt. Ergänzend bietet die S Bahnhaltestelle Hannover Bismarckstraße Anschluss an die Linien S1, S4, S5, S21 und S51 mit Verbindungen unter anderem in Richtung Haste, Nienburg Weser, Bad Pyrmont, Flughafen Hannover, Hildesheim Hauptbahnhof und Minden Westfalen.

Mit dem Pkw besteht eine gute Anbindung an die umliegenden Bundesstraßen. Die B6 und die B3 befinden sich in ca. 2 km bis ca. 2,5 km Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung innerhalb Hannovers sowie in das Umland.

**Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover - Seelhorst**

## 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: 26076027 - 30519 Hannover - Seelhorst**

## **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)**