

Hannover

# Helles Reihenendhaus mit viel Platz, Carport und westlich ausgerichteter Terrasse

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 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2007

Kaufpreis	527.000 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 25076058 - 30179 Hannover

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	03.07.2035	Endenergieverbrauch	41.03 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 25076058 - 30179 Hannover

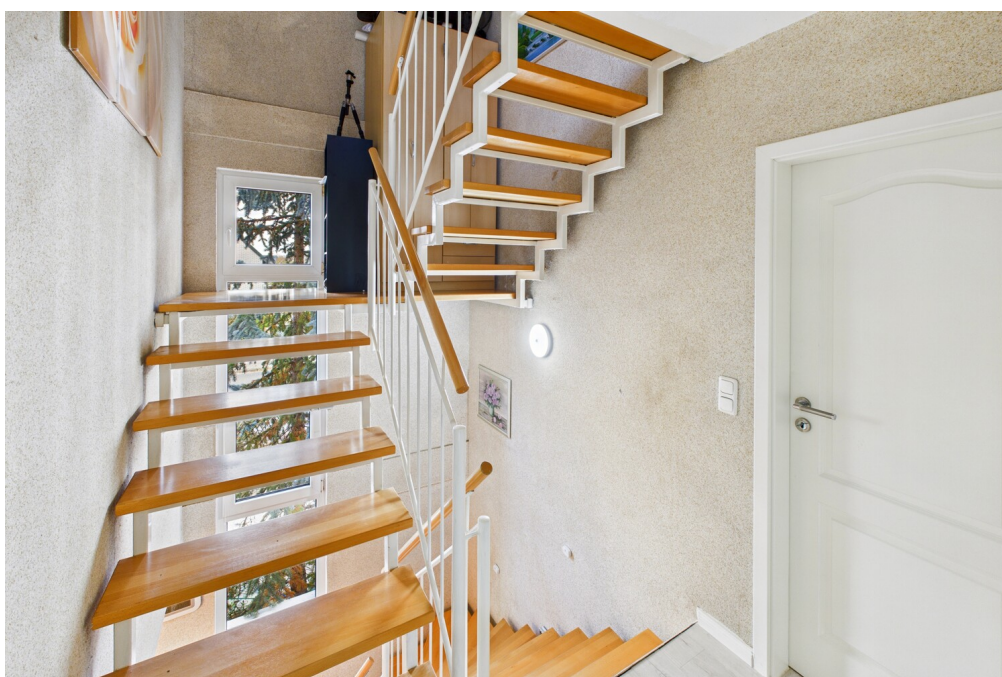
## Die Immobilie





Objektnummer: 25076058 - 30179 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076058 - 30179 Hannover

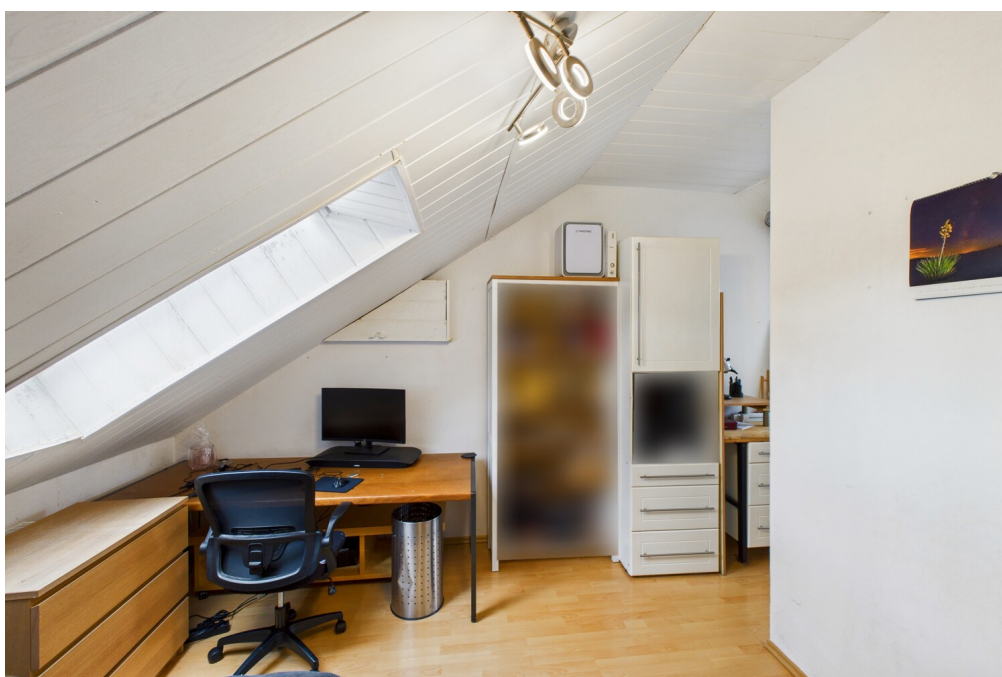
## Die Immobilie





Objektnummer: 25076058 - 30179 Hannover

## Die Immobilie





Objektnummer: 25076058 - 30179 Hannover

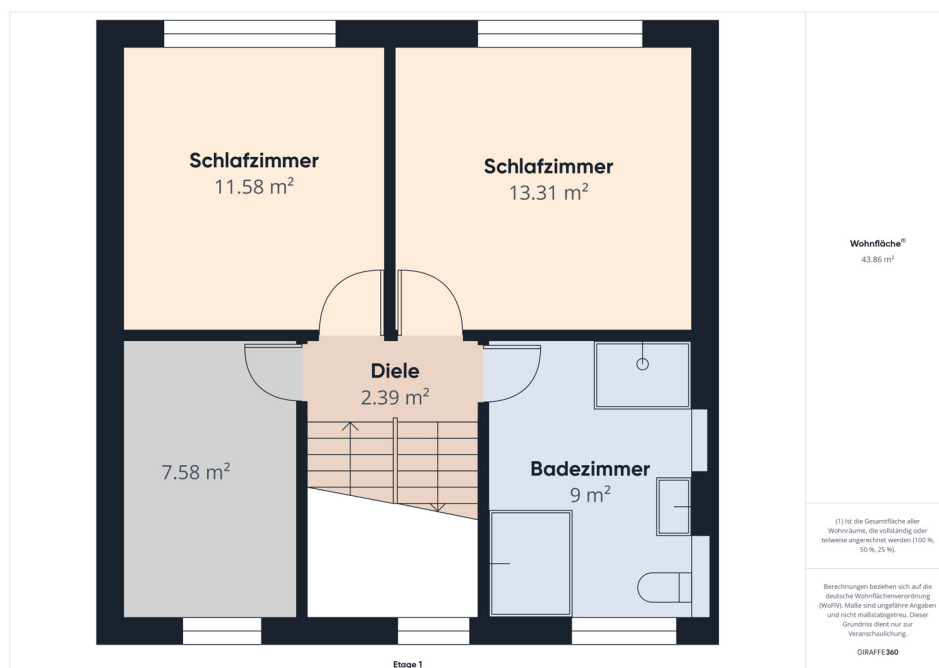
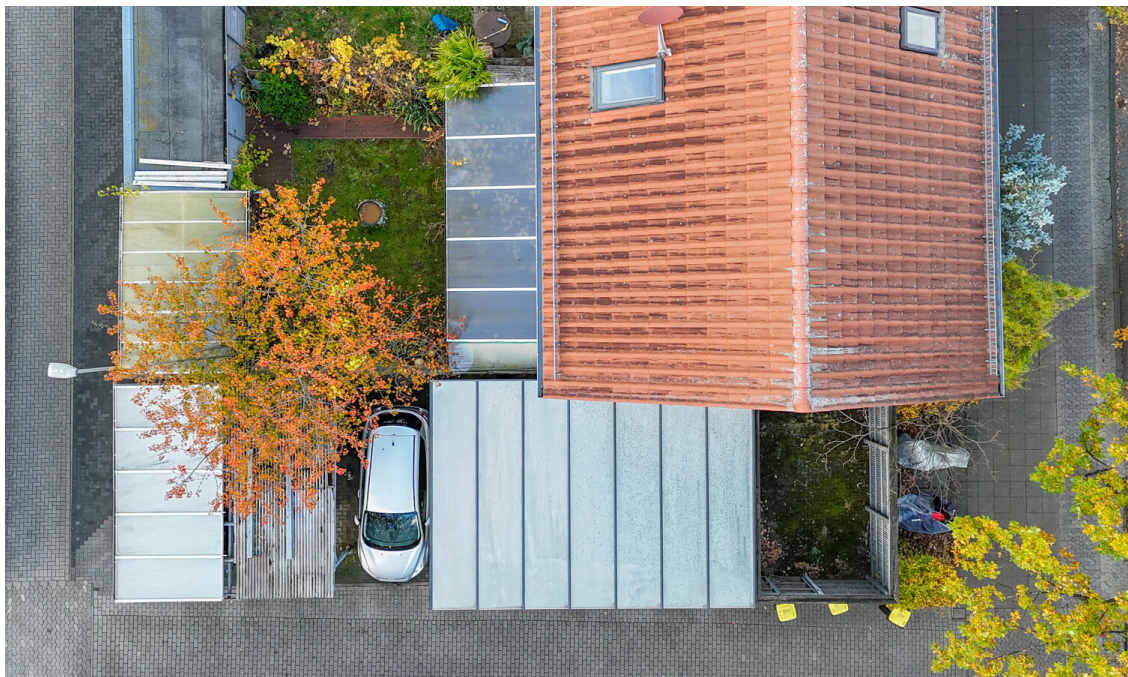
## Die Immobilie





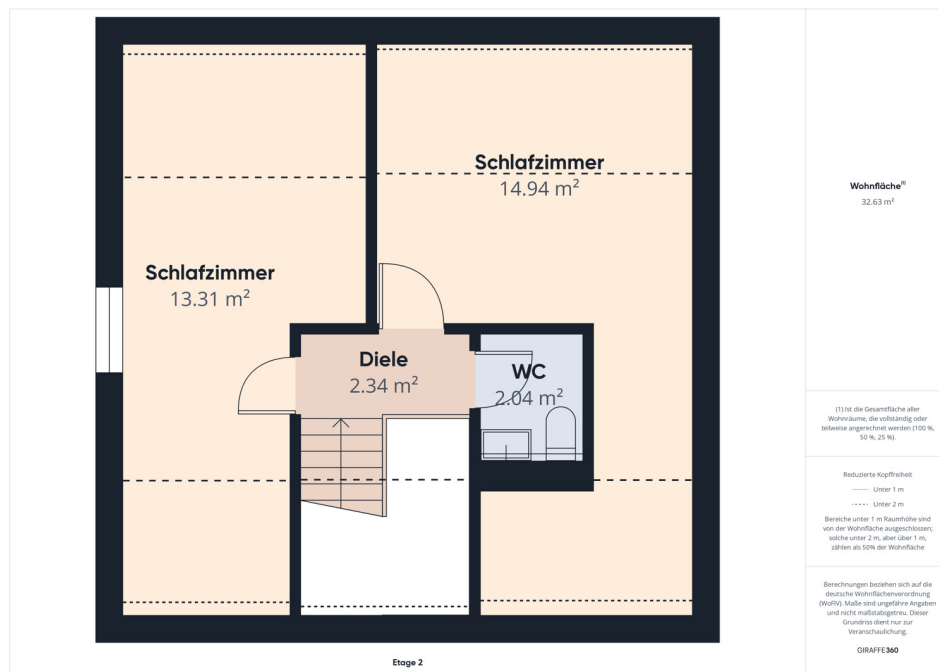
Objektnummer: 25076058 - 30179 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076058 - 30179 Hannover

## Die Immobilie





Objektnummer: 25076058 - 30179 Hannover

## 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 erbaute Reihenendhaus bietet auf ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 171 m<sup>2</sup> großen Grundstück inklusive Carport viel Platz und zahlreiche Möglichkeiten. Die Raumaufteilung ist durchdacht und schafft ein angenehmes Wohngefühl für Familien oder Paare, die ein Zuhause mit persönlicher Note suchen.

Im Eingangsbereich zeigt sich die gelungene Kombination aus Großzügigkeit und Helligkeit. Der Flur bietet ausreichend Platz und wird durch das große Fenster entlang der Treppe mit Tageslicht durchflutet. Hier befinden sich ein Abstellraum und ein Gäste-WC mit Fenster.

Der offene Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche bildet das Herzstück des Hauses und umfasst insgesamt ca. 38 m<sup>2</sup>. Große Fensterflächen sorgen für Helligkeit und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Die Einbauküche von Nolte mit Granit-Arbeitsplatte fügt sich harmonisch in den Raum ein und kann nach individuellen Vorstellungen gestaltet werden.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse, die vor etwa drei Jahren erneuert wurde. Terrasse und Garten sind westlich ausgerichtet und bieten dadurch ideale Bedingungen für sonnige Nachmittage und Abendstunden. Durch die Zufahrt zu den hinteren Grundstücken auf der linken Seite gelangt zusätzlich viel Licht aus südlicher Richtung auf das Grundstück, was den Garten besonders hell und freundlich wirken lässt. Der Garten bietet Platz für Ruhe, Entspannung und eigene Gestaltungsideen.

Ein direkter Zugang zum Stellplatz sowie ein Schuppen sind vorhanden.

Das Obergeschoss verfügt über zwei größere und ein kleineres Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das Badezimmer ist mit Dusche, Fenster und einem vor ca. drei Jahren modernisierten Jacuzzi ausgestattet.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei helle Räume und ein Gäste-WC ohne Fenster. Das linke Zimmer ist mit einem bodentiefen Fenster in südlicher Ausrichtung ausgestattet und erhält dadurch viel Licht. Das rechte Zimmer zeichnet sich durch seinen interessanten Grundriss aus und bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.

Die vier Schlafzimmer im Haus sind zwischen ca. 11,5 m<sup>2</sup> und 15 m<sup>2</sup> groß, das zusätzliche Zimmer misst ca. 7,5 m<sup>2</sup>.

In den vergangenen drei Jahren wurden mehrere Modernisierungen vorgenommen: der

Fliesenboden im Erdgeschoss wurde erneuert, der Laminatboden im Obergeschoss ausgetauscht, sechs Innentüren im Erd- und Obergeschoss ersetzt sowie die Überdachung des Carports erneuert.

Die Fenster sind überwiegend zweifach verglast, im Schlafzimmer im Obergeschoss rechts sogar dreifach.

Elektrische Rollläden sind vorhanden.

Drei Räume, darunter das Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer, verfügen über eine Klimatisierung. Geheizt wird mit Fernwärme.

Der Energieausweis weist die Klasse A mit einem Wert von 41,03 kWh/(m<sup>2</sup>-a) aus.

Dieses Reihenendhaus bietet Raum, Licht und viele Möglichkeiten und ist ein Zuhause für alle, die ihre eigenen Vorstellungen umsetzen und eine persönliche Wohnatmosphäre schaffen 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 befindet sich in einem familienfreundlichen Wohnumfeld im Norden Hannovers, das durch seine gewachsene Nachbarschaften und die gute Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs überzeugt.

Mehrere Supermärkte und Discounter befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind in ca. 3 bis 5 Autominuten oder ca. 7 bis 10 Fahrradminuten erreichbar. Ein Drogeriemarkt liegt ebenfalls in diesem Umkreis. Auch die medizinische Versorgung ist gut: Ein Hausarzt sowie eine Apotheke befinden sich in ca. 5 bis 7 Fahrradminuten Entfernung.

Für Familien bietet die Lage kurze Wege: Ein Kindergarten liegt in ca. 8 Gehminuten Entfernung, die Grundschule ist in ca. 5 Fahrradminuten erreichbar. Die IGS List erreicht man in ca. 10 Fahrradminuten, verschiedene Gymnasien in ca. 12 bis 15 Fahrradminuten.

Zur Immobilie gehören Miteigentumsanteile an einem gemeinschaftlich genutzten Spielplatz, der sich in unmittelbarer Nähe befindet und ein zusätzliches Plus für Familien mit Kindern bietet.

Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls schnell erreichbar. Ein Stadtteilbauernhof liegt in ca. 7 Fahrradminuten Entfernung und bietet besonders für Kinder spannende Erlebnisse im Grünen. Der Mittellandkanal mit seinen Rad- und Spazierwegen ist in ca. 5 Fahrradminuten erreichbar. Die Eilenriede, Hannovers großer Stadtwald, lädt in ca. 12 Fahrradminuten Entfernung zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Der Märchensee, ein beliebtes Naherholungsziel für Spaziergänge und kleine Runden im Grünen, liegt in ca. 7 Gehminuten Entfernung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel. Eine Bushaltestelle der Linie 122 in Richtung Vier Grenzen liegt nur ca. 3 Gehminuten entfernt. An der Haltestelle Vier Grenzen besteht ein direkter Anschluss an die Straßenbahnlinien 3, 7 und 13, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt bieten. Insgesamt erreicht man den Hauptbahnhof Hannover und den Kröpcke in ca. 20 Minuten.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen, Familienfreundlichkeit und eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen. Ideal für alle, die ein ausgewogenes Stadt- und Wohnumfeld schätzen.

Objektnummer: 25076058 - 30179 Hannover

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 41.03 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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)