

Hannover - Wettbergen

# Familienfreundliches Reihenendhaus mit Kaminofen, Südwestterrasse, Carport und ca.54 m<sup>2</sup> Kellerfläche

Objektnummer: 25076065



KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134,95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 231 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen**

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

Objektnummer: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25076065	Kaufpreis	490.000 EUR
Wohnfläche	ca. 134,95 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenendhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1991	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Carport	Nutzfläche	ca. 81 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	119.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.01.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen**

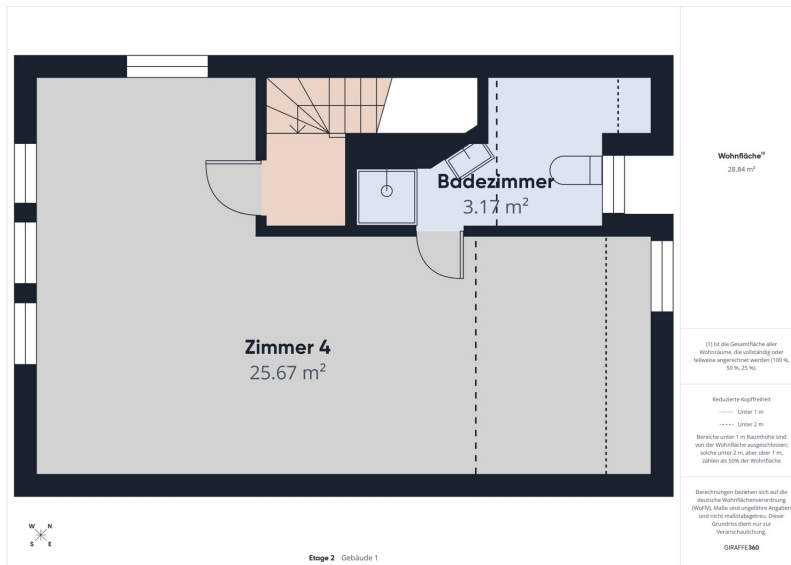
## Die Immobilie



Objektnummer: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen

## 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: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen**

## Ein erster Eindruck

Dieses Reihenendhaus aus ca. dem Jahr 1991 liegt in einer ruhigen Wohnlage von Hannover Wettbergen und bietet ein Zuhause mit angenehmer Wohnatmosphäre und großzügigem Raumangebot. Die Wohnfläche von ca. 134,95 m<sup>2</sup> verteilt sich auf das Erdgeschoss, das Obergeschoss sowie das Dachgeschoss. Ergänzend stehen im Kellergeschoss ca. 53,63 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung. Insgesamt umfasst das Haus fünf Zimmer, darunter mindestens drei Schlafzimmer.

Zum Grundstück gehören ca. 191 m<sup>2</sup> Fläche zuzüglich weiterer ca. 40 m<sup>2</sup> sowie ein Miteigentumsanteil von 1/14 an einer angrenzenden Fläche von ca. 94 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss befindet sich der zentrale Wohnbereich des Hauses. Der Eingangsbereich führt zunächst in einen kleinen Vorflur mit Zugang zum Gäste WC mit Fenster. Dahinter öffnet sich eine großzügige, helle Diele mit ca. 7 m<sup>2</sup>, die durch ein bodentiefes Fenster besonders viel Tageslicht erhält. Von hier aus gelangen Sie in die Küche, in das Wohnzimmer sowie über die Treppe in das Obergeschoss. Mit ca. 11 m<sup>2</sup> bietet die Küche eine funktionale Größe und ist mit Fliesen ausgestattet. Mittelpunkt des Hauses bildet das ca. 30 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit möglicher Essecke. Ein Kaminofen mit einem Alter von ca. 20 Jahren sorgt hier für eine angenehme Atmosphäre. Elektrische Rollläden erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten. Südwestlich ausgerichtet umfasst die Terrasse ca. 20 m<sup>2</sup> und wurde vor etwa vier bis fünf Jahren aus Holz neu angelegt. Eine elektrisch gesteuerte Markise aus ca. dem Jahr 2000 spendet an sonnigen Tagen angenehmen Schatten.

Über eine Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Ein kleiner Flur erschließt drei Zimmer mit Größen zwischen ca. 10 m<sup>2</sup> und ca. 13 m<sup>2</sup>. Zwei Räume sind mit Korkboden ausgestattet, ein weiteres Zimmer verfügt über Vinylboden. Einer der Räume wurde früher als Raucherzimmer genutzt, sodass im Zuge einer

Renovierung entsprechende Maßnahmen eingeplant werden sollten.

Das Badezimmer im Obergeschoss umfasst ca. 7 m<sup>2</sup> und verfügt über eine Badewanne, eine Dusche sowie ein Fenster.

Zusätzlichen Wohnraum bietet das Dachgeschoss mit einem großzügigen Raum von ca. 26 m<sup>2</sup>. Dachfenster aus ca. dem Jahr 2016 sowie ein seitliches bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen vielseitig nutzbaren Bereich, der sich ideal als Studio, Schlafzimmer oder Kinderzimmer eignet. Der offene Spitzboden mit sichtbaren Balken verleiht dem Raum eine besondere Atmosphäre. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Badezimmer mit Dusche und Dachfenster, in dem sich auch eine Gasterme befindet.

Über eine Tür im Wohnzimmer gelangen Sie in das Kellergeschoss. Hier stehen drei Bereiche zur Verfügung. Neben einem Hauswirtschaftsraum mit Heizung bieten weitere Räume praktische Nutzflächen für Vorräte, Hobby oder Lagerzwecke. Die Gasheizung stammt noch aus dem Baujahr des Hauses. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie gepflegt, bietet jedoch zugleich eine sehr gute Grundlage für individuelle Renovierungs und Modernisierungsmaßnahmen. Insbesondere Bodenbeläge, Wandoberflächen und perspektivisch auch die Fenster können nach eigenen Vorstellungen angepasst werden.

Der Garten präsentiert sich gepflegt und bietet ausreichend Platz für Erholung, Spiel und Freizeit. Der Gartenzaun wurde vor etwa acht bis zehn Jahren erneuert. Ein Carport mit angrenzendem Schuppen von ca. 10 m<sup>2</sup> bietet praktische Abstellmöglichkeiten. Über einen seitlichen Gehweg, der ebenfalls zum Miteigentumsanteil gehört, besteht ein zusätzlicher Zugang zum Garten.

Dieses Reihenendhaus eignet sich besonders für Familien oder Paare mit Platzbedarf, die ein Haus mit solider Substanz und guter Raumaufteilung suchen und sich ihr Zuhause nach eigenen Ideen gestalten möchten.

**Objektnummer: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen**

## Ausstattung und Details

- Reihenendhaus
- Baujahr ca. 1991
- Wohnfläche ca. 134,95 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 81,13 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 191 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 40 m<sup>2</sup> sowie 1/14 Miteigentumsanteil an ca. 94 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer, davon mindestens 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster
- Weiteres Badezimmer im Dachgeschoss mit Dusche und Dachfenster
- Gäste WC mit Fenster im Erdgeschoss
- Kaminofen im Wohnzimmer ca. 20 Jahre
- Elektrische Rollläden im Wohnzimmer
- Dachfenster im Dachgeschoss ca. 2016 erneuert
- Offener Spitzboden mit sichtbaren Balken
- Kellergeschoss mit drei Bereichen, Hauswirtschaftsraum und weiteren Nutzräumen
- Südwestterrasse ca. 20 m<sup>2</sup>
- Holzterrasse ca. 4 bis 5 Jahre alt
- Elektrische Markise ca. Baujahr 2000
- Garten in Südwest Ausrichtung
- Gartenzaun ca. 8 bis 10 Jahre alt
- Carport mit angrenzendem Schuppen ca. 17,07 m<sup>2</sup>
- Seitlicher Zugang zum Garten über Gehweg

**Objektnummer: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Hannover Wettbergen, einem besonders familienfreundlichen Stadtteil im Südwesten der Landeshauptstadt. Ruhige Wohnstraßen, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft prägen das Umfeld und sorgen für eine hohe Wohnqualität.

Die Infrastruktur des täglichen Bedarfs ist hervorragend. Discounter und Supermärkte sind in maximal fünf Gehminuten erreichbar. Eine Apotheke liegt weniger als 100 Meter entfernt, ein Hausarzt befindet sich etwa 300 Meter entfernt. Auch eine Drogerie ist mit rund einem Kilometer Entfernung schnell erreichbar.

Familien profitieren besonders von den kurzen Wegen zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Ein Kindergarten ist in weniger als drei Gehminuten erreichbar, die Grundschule liegt etwa 600 Meter entfernt. Weiterführende Schulen sind ebenfalls gut angebunden: Eine Realschule erreichen Sie in etwa neun Minuten mit dem Fahrrad, das Gymnasium Humboldtschule in rund sechzehn Fahrradminuten.

Für Freizeit und Bewegung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Mehrere Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in etwa fünf Gehminuten erreichbar. Das Ricklinger Bad erreichen Sie in etwa 13 Minuten mit dem Fahrrad. Ein Fitnessstudio liegt etwa fünf Fahrradminuten entfernt, während der Sportverein TuS Wettbergen rund zwei Kilometer entfernt ein breites Sportangebot bietet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr komfortabel. Die Straßenbahn- und Bushaltestelle Wettbergen erreichen Sie in etwa vier Gehminuten. Von hier verkehren die Stadtbahnlinien 3 und 7 in Richtung Altwarmbüchen und Misburg sowie mehrere Buslinien, darunter 129, 130, 363 und

500.

Auch mit dem Auto besteht eine gute Anbindung. Die Bundesstraßen B3 und B65 sind schnell erreichbar und ermöglichen eine zügige Verbindung in die Innenstadt sowie in das überregionale Verkehrsnetz.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige und familienfreundliche Umgebung bei gleichzeitig sehr guter Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung.

**Objektnummer: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen**

## 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: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen**

## 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)