

Hannover / Kleefeld - Kleefeld

# Stilvoll wohnen im Philosophenviertel – Großzügige Stadtvilla mit traumhaftem Garten

*Objektnummer: 26076016*



**KAUFPREIS: 1.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 320 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 487 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26076016 - 30625 Hannover / Kleefeld - Kleefeld**

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

**Objektnummer: 26076016 - 30625 Hannover / Kleefeld - Kleefeld**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26076016	Kaufpreis	1.290.000 EUR
Wohnfläche	ca. 320 m <sup>2</sup>	Haus	Villa
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10		
Schlafzimmer	7		
Badezimmer	1		
Baujahr	1925	Modernisierung / Sanierung	2010
Stellplatz	1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 153 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26076016 - 30625 Hannover / Kleefeld - Kleefeld**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	317.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.05.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1925

Objektnummer: 26076016 - 30625 Hannover / Kleefeld - Kleefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076016 - 30625 Hannover / Kleefeld - Kleefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076016 - 30625 Hannover / Kleefeld - Kleefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076016 - 30625 Hannover / Kleefeld - Kleefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076016 - 30625 Hannover / Kleefeld - Kleefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076016 - 30625 Hannover / Kleefeld - Kleefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076016 - 30625 Hannover / Kleefeld - Kleefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076016 - 30625 Hannover / Kleefeld - Kleefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076016 - 30625 Hannover / Kleefeld - Kleefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076016 - 30625 Hannover / Kleefeld - Kleefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076016 - 30625 Hannover / Kleefeld - Kleefeld

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26076016 - 30625 Hannover / Kleefeld - Kleefeld**

## Ein erster Eindruck

Stilvolle Stadtvilla mit großzügigem Garten im Philosophenviertel Kleefeld

In einer der begehrtesten Lagen Hannovers, dem Philosophenviertel, erwartet Sie diese beeindruckende Stadtvilla mit zeitlosem Charme, großzügigen Räumen und einem weitläufigen Garten. Das ca. 1925 errichtete Haus bietet auf rund 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem ca. 487 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein außergewöhnliches Wohngefühl in ruhiger, grüner Umgebung. Besonders attraktiv: Das Haus selbst steht nicht unter Denkmalschutz. So genießen Sie das besondere Flair des denkmalgeprägten Umfelds und profitieren zugleich von weitreichenden Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Die Villa erstreckt sich über drei Etagen und bietet mit insgesamt zehn Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob als stilvolle Wohnräume, inspirierende Arbeitsbereiche oder großzügige Kinderzimmer. Hohe Decken mit einer tatsächlichen Raumhöhe von rund 3 Metern auf allen Etagen unterstreichen das durchgehend weitläufige Raumgefühl und schaffen mit dieser idealen Wohlfühlraumhöhe eine besondere Großzügigkeit im gesamten Haus. Original erhaltene Parkett- und Dielenböden, hohe Fenster sowie klassische Stilelemente betonen den eleganten Altbaucharakter und schaffen ein lichtdurchflutetes und repräsentatives Wohnambiente.

Ein modernes Badezimmer sowie zwei separate Gäste-WCs bieten zeitgemäßen Komfort. Die hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2010 fügt sich harmonisch ins Gesamtbild ein. Das Dachgeschoss bietet Ausbaureserven für weitere Zimmer und ist perfekt für zusätzliche Schlafzimmer, Homeoffice oder kreative Flächen.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon im ersten Obergeschoss, der sowohl vom

Schlafzimmer als auch vom Arbeitszimmer aus begehbar ist, ein idealer Ort für entspannte Momente im Freien.

Der Vollkeller ist eher als Souterrain zu bezeichnen und beeindruckt mit einer Deckenhöhe von ca. 2,60 m. Er verfügt über einen separaten Hauseingang, einen direkten Zugang zum Garten sowie einen Zugang zu einer Garage. Neben großzügigem Stauraum bietet das Souterrain vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, etwa für Hobby, Fitness oder Hauswirtschaft.

Im Außenbereich lädt eine überdachte Loggia mit Blick ins Grüne zum Verweilen ein. Der weitläufige Garten bietet viel Platz für Erholung, Spiel und gärtnerische Gestaltungsideen. Für Interessenten, die das Haus in zwei Wohneinheiten aufteilen möchten, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dies würde jedoch einen höheren baulichen Aufwand erfordern.

Der durchschnittliche Energieverbrauch der letzten drei Jahre liegt bei 125 kWh/(m<sup>2</sup>·a) – ein sehr solider Wert für ein Gebäude dieser Bauzeit.

Dieses exklusive Angebot vereint stilvolles Altbau-Ambiente, großzügige Wohnflächen, einen traumhaften Garten, flexible Gestaltungsmöglichkeiten und eine Top-Lage in einem der schönsten Stadtteile Hannovers, eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer

**Objektnummer: 26076016 - 30625 Hannover / Kleefeld - Kleefeld**

## Ausstattung und Details

- Stadtvilla
- Baujahr ca. 1925
- ca. 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 487 m<sup>2</sup> Grundstück
- exklusiver Altbau mit hohen Decken und großzügigen Wohnräumen
- 10 Zimmer auf 3 Etagen
- modernes Badezimmer
- 2 Gäste-WC
- Einbauküche aus dem Jahr 2010
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Garage mit Zugang zum Keller
- Loggia und Balkon
- großer und schön angelegter Garten
- Parkett und Dielenfußböden
- Souterrain mit 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 2,60 m Deckenhöhe
- das Souterrain hat einen separaten Hauseingang und Ausgang zum Garten
- Zugang zur Garage auch durch das Souterrain
- tatsächlicher Energieverbrauch der letzten 3 Jahre im Schnitt: 125 kWh  
(Enercity-Abrechnungen)
- Möglichkeit der Aufteilung in zwei Einheiten, allerdings mit höherem Aufwand

**Objektnummer: 26076016 - 30625 Hannover / Kleefeld - Kleefeld**

## Alles zum Standort

Die angebotene Villa befindet sich in einer äußerst ruhigen, kaum befahrenen Nebenstraße im renommierten Philosophenviertel – einem der exklusivsten Stadtteile Hannovers.

Das Philosophenviertel besticht durch großzügige Grundstücke, eine zentrale und dennoch grüne Lage sowie eine stilvolle Nachbarschaft, geprägt von eindrucksvollen Villen und altem Baumbestand. Direkt vor der Haustür lädt der weitläufige Stadtwald Eilenriede – Europas größter Stadtwald – zu erholsamen Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein.

Die Innenstadt, der Maschsee oder das Stadion sind mit dem Auto, Taxi oder Fahrdienst in rund 15 Minuten erreichbar. Die Auffahrt zum Messeschnellweg liegt nur etwa 5 Fahrminuten entfernt und bietet eine hervorragende Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie bestens angebunden: Die Stadtbahnlinien 4 und 5 erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten und gelangen so in rund 10 Minuten ins Zentrum. Zusätzlich liegt der S-Bahnhof Hannover-Kleefeld mit den Linien S3 und S7 in der Nähe.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken – befinden sich ebenfalls im direkten Umfeld und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser Lage.

**Objektnummer: 26076016 - 30625 Hannover / Kleefeld - Kleefeld**

## 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: 26076016 - 30625 Hannover / Kleefeld - Kleefeld**

## 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)