Hannover – Misburg-Nord

Gepflegtes Reihenmittelhaus mit ca. 7 m Breite, ca. 192 m² Wohnfläche und Garage in ruhiger Lage

Objektnummer: 25076022

KAUFPREIS: 400.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 192,31 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 275 m²

Objektnummer: 25076022 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

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

Objektnummer: 25076022 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Auf einen Blick

Objektnummer	25076022
Wohnfläche	ca. 192,31 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	400.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1990
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Nutzfläche	ca. 42 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25076022 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.11.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	197.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 25076022 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Die Immobilie

Objektnummer: 25076022 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Die Immobilie

Objektnummer: 25076022 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Die Immobilie

Objektnummer: 25076022 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Die Immobilie

Objektnummer: 25076022 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Die Immobilie

Objektnummer: 25076022 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Die Immobilie

Objektnummer: 25076022 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

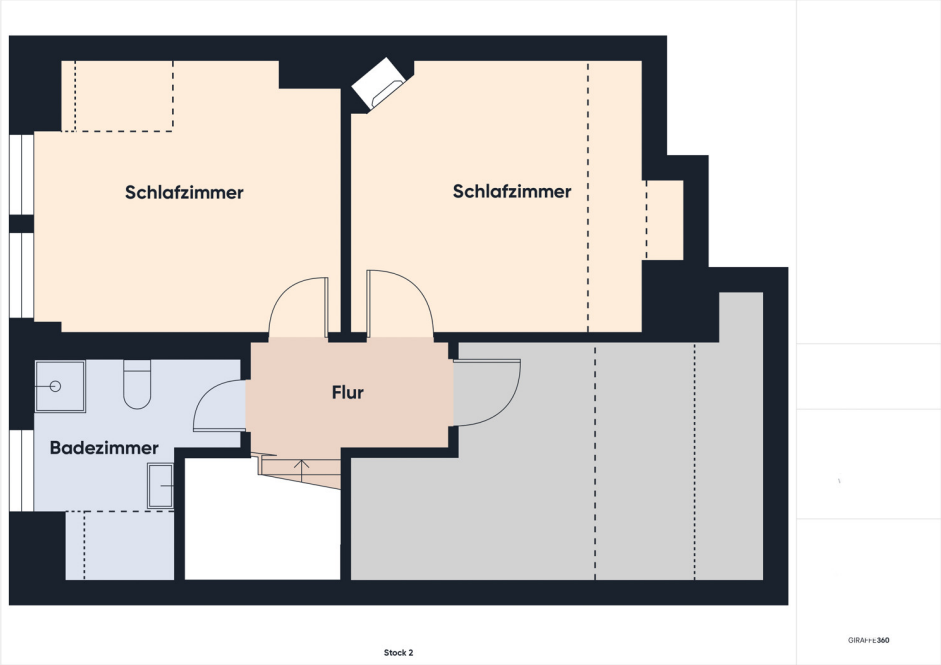
Die Immobilie

Objektnummer: 25076022 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Die Immobilie

Objektnummer: 25076022 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Die Immobilie



Objektnummer: 25076022 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Ein erster Eindruck

Dieses über 7 Meter breite Reihenmittelhaus überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, viel Stauraum und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Immobilie erstreckt sich über drei Ebenen und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 192 m² insgesamt 6 Zimmer, von denen 5 als Schlafzimmer genutzt werden können. Das ca. 275 m² große Grundstück umfasst neben einem gepflegten Garten auch eine Garage.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ca. 76 m². Hier befinden sich ein ca. 36 m² großes Wohn- und Esszimmer mit Blick in den Garten, eine Küche, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein innenliegendes Gäste-WC. Die großzügige Diele sorgt für einen einladenden Empfang. Die sonnige Terrasse schließt direkt an den Garten an und bietet einen angenehmen Rückzugsort in gepflegter Umgebung.

Das Obergeschoss verfügt über drei gut geschnittene Zimmer mit ca. 11 bis 24 m² Wohnfläche, die vielseitig genutzt werden können. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Die gesamte Etage misst ca. 69 m².

Im ausgebauten Dachgeschoss stehen zwei weitere Räume mit ca. 13 und 14 m² zur Verfügung, einer davon mit Kamin. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Duschbad mit Fenster sowie einen Abstellraum mit ca. 11 m². Die Wohnfläche beträgt hier insgesamt ca. 47 m². Gauben sorgen für angenehme Raumhöhen und ein offenes Wohngefühl.

Ein nicht ausgebauter Spitzboden mit ca. 43 m² bietet zusätzliche Nutzfläche. Zahlreiche Abstellräume und Staubereiche im gesamten Haus runden das Platzangebot ab.

Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Stand der 1990er Jahre, ist pfleglich behandelt worden und funktionsfähig. Fassade und Dach sind im Originalzustand. Die Fenster im Erd- und Obergeschoss stammen aus ca. 1997, zwei Fenster im Dachgeschoss wurden 2013 erneuert. Die Elektrik wurde in den 90er Jahren auf eine dreiadrige Installation umgestellt und die Gasheizung wurde ca. 2008 eingebaut. Die Rohrleitungen im oberen Bereich wurden bereits erneuert, die Leitungen im unteren Bereich befinden sich hingegen im Ursprungszustand. Die Holztreppe wurde bis ca. 1980 modernisiert.

Zur Ausstattung gehören Parkett im Wohn- und Essbereich, Fliesen in Küche, Diele und den Waschräumen sowie Teppichböden in den Schlafräumen. Zwei Kamine im Wohnzimmer und im Dachgeschoss sorgen für eine wohnliche Atmosphäre.

Die Immobilie ist gepflegt und wurde laufend instand gehalten. Ein Einzug ist nach Absprache möglich. Je nach persönlichem Geschmack können Renovierungsmaßnahmen vorgenommen werden, eine umfassende Sanierung ist nicht zwingend erforderlich.

Die Ausrichtung des Hauses sorgt für angenehme Lichtverhältnisse. Am Vormittag fällt die Sonne in den vorderen Bereich des Hauses und am Nachmittag lädt die Terrasse zum Verweilen in der Sonne ein.

Durch die Lage in einem ruhigen Wohngebiet, die durchdachte Raumaufteilung und das gepflegte Umfeld bietet das Haus ideale Voraussetzungen für ein neues Zuhause.

Objektnummer: 25076022 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Ausstattung und Details

- Reihenmittelhaus
- über 7?m Breite
- ca. 192?m² Wohnfläche, verteilt auf 3 Etagen
- ca. 275?m² Grundstück,
- inklusive Garage
- 6 Zimmer, davon 5 mögliche Schlafzimmer
- 2 Kamine: im Wohnzimmer und in einem Schlafzimmer im DG
- Innenliegendes Gäste-WC im EG
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Fenster im OG
- Duschbad mit Fenster im DG
- Abstellraum mit ca. 11?m² im DG
- Spitzboden (nicht ausgebaut, ca. 43?m²)
- Zahlreiche Abstellräume und Stauraum im EG
- Pfleglicher Gesamtzustand, Ausstattung weitgehend Stand 1990er Jahre
- Fassade und Dach im Originalzustand
- Fenster EG/OG ca. 1997, zwei Fenster DG ca. 2013
- Elektrik ca. 1990er Jahre
- Gasheizung von ca. 2008
- Rohrleitungen oben erneuert, unten im Originalzustand
- Holztreppe erneuert bis ca. 1980

Objektnummer: 25076022 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet im hannoverschen Stadtteil Misburg-Nord. Die Umgebung bietet eine familienfreundliche Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Geschäften des täglichen Bedarfs sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Ein Kindergarten ist in rund fünf Gehminuten erreichbar. Eine Grundschule befindet sich in etwa sieben Gehminuten Entfernung. Weiterführende Schulen, wie eine IGS oder ein Gymnasium, liegen etwa fünf bis sieben Fahrradminuten entfernt und sind gut angebunden.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Allgemeinmediziner und Zahnärzte befinden sich in einem Umkreis von etwa fünf Autominuten. Auch weitere Dienstleister, Gastronomieangebote sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen sind bequem erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel: Die Stadtbahnhaltestelle „Misburg“ (Linie 7) sowie die Buslinien 124, 125 und 127 sind fußläufig in ca. 750 m Entfernung erreichbar. Die Bushaltestelle „Regenwalder Straße“ mit Anbindung an die Linie 124 befindet sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung. So besteht eine direkte Verbindung in die Innenstadt und in angrenzende Stadtteile.

Die Autobahnen A2, A7 und A37 sowie die Schnellstraße B3 sind in ca. 10–15 Autominuten erreichbar und ermöglichen eine zügige Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Berufspendler und Vielfahrer profitieren somit von kurzen Wegen.

Die Lage wird durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten ergänzt. Der Misburger Wald lädt in etwa zehn Gehminuten Entfernung zu Spaziergängen und sportlicher Betätigung ein. Der Altwarmbüchener See ist mit dem Fahrrad in ca. 15 Minuten erreichbar und bietet attraktive Möglichkeiten zur Naherholung. Mehrere Spielplätze befinden sich im direkten Umfeld und sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Erreichbarkeit und umfangreicher Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, die stadtnah und dennoch entspannt wohnen möchten.

Objektnummer: 25076022 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 197.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25076022 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

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