

Hannover - Heideviertel

# Familienfreundliches Zweifamilienhaus mit Garten und Balkon in ruhiger Lage

Objektnummer: 26076015



KAUFPREIS: 679.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173,18 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 505 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel**

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

Objektnummer: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel

## Auf einen Blick

Objektnummer	26076015	Kaufpreis	679.000 EUR
Wohnfläche	ca. 173,18 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Zimmer	7.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	2		
Baujahr	1954	Modernisierung / Sanierung	2024
Stellplatz	2 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	159.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.04.2036	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel

# Die Immobilie



(1) Ist die Gesamfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WohnFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



(1) Ist die Gesamfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopfföheit:

— Litar 1 m

--- Litar 2 m

Bereiche unter 1 m Raumböhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche.

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WohnFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

**Objektnummer: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus im beliebten Heideviertel bietet Ihnen und Ihrer Familie zahlreiche Möglichkeiten auf rund 173,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 505 m<sup>2</sup>. Die Kombination aus zentraler Lage, guter Anbindung und einer familienfreundlichen Umgebung macht das Haus zu einer attraktiven Wahl für unterschiedliche Lebensmodelle.

Das Haus erstreckt sich über zwei Wohneinheiten: Die renovierte Wohnung im Erdgeschoss überzeugt durch funktionale Lösungen und moderne Akzente. Besonders hervorzuheben ist der großzügige, offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, der als zentraler Treffpunkt des täglichen Lebens dient und durch seine offene Gestaltung ein modernes Wohngefühl vermittelt. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Essbereich mit Zugang zur Terrasse. Die bodentiefe Dusche im Badezimmer steigert den Wohnkomfort zusätzlich. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Helle Räume schaffen eine freundliche Atmosphäre und lassen viel Tageslicht ins Innere. Der Zugang zum schönen Garten verspricht abwechslungsreiche Freizeitgestaltung für Jung und Alt.

Im Obergeschoss befindet sich eine weitere geräumige Wohnung mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei flexibel nutzbare Schlafzimmer. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – sei es als gemütlicher Rückzugsort, großzügiges Home-Office oder als Platz für Kinder und Gäste. Das separate Wohnzimmer sorgt für eine klare Trennung von Wohnen und Kochen. Die Küche verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon und bietet somit eine angenehme Erweiterung des Wohnraums nach draußen. Ein Badezimmer komplettiert diese Wohneinheit und rundet das Raumangebot sinnvoll

ab.

Das gesamte Haus verfügt über eine praktische Vollunterkellerung. Hier finden Sie reichlich Platz für Hobby, Vorräte oder zusätzlichen Stauraum – ein wertvolles Extra für alle, die Wert auf Ordnung und Flexibilität legen. Abgerundet wird das Angebot durch zwei Garagen direkt am Haus, die komfortable Parkmöglichkeiten sowie zusätzlichen Stauraum bieten.

Die Lage im Heideviertel bietet Ihnen eine ausgezeichnete Infrastruktur. Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an wichtige Verkehrswege ist gegeben – so erreichen Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in kürzester Zeit. Das Umfeld ist besonders familienfreundlich und eröffnet vielseitige Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig profitieren Sie von einer angenehmen Nachbarschaft und dem harmonischen Wohnklima in dieser Wohngegend.

Das Angebot eignet sich sowohl für Familien mit Kindern, die Wert auf ein harmonisches Miteinander legen, als auch für Menschen, die mit mehreren Generationen gemeinsam wohnen möchten. Ebenso bietet sich das Haus ideal für das Modell „Wohnen und Vermieten“ an – bewohnen Sie eine der beiden Einheiten selbst und generieren Sie mit der zweiten Wohnung zusätzliche Mieteinnahmen.

Zusammengefasst erhalten Sie mit diesem Zweifamilienhaus eine wohnfreundliche und vielseitige Immobilie in sehr gefragter Lage. Die gelungene Verbindung aus durchdachter Raumaufteilung, gepflegtem Zustand und attraktiven Außenflächen lässt Sie den Wohnkomfort in vollen Zügen erleben.

**Objektnummer: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel**

## Ausstattung und Details

Erdgeschoss (EG) – Wohnung

- Eingangsbereich / Flur mit Zugang zu allen Räumen
- Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Terrasse
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer

Obergeschoss (OG) – Wohnung

- Eingangsbereich / Flur
- Wohnzimmer
- Küche mit Zugang zum Balkon
- Balkon
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Schlafzimmer 3
- Badezimmer

Modernisierungen in den letzten zweieinhalb Jahren:

- Einbau einer Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Erneuerung der Elektrik im Erdgeschoss
- Erneuerung der Rohrleitungen im Erdgeschoss
- Verlegung neuer Bodenbeläge im Erdgeschoss
- Dämmung der obersten Geschossdecke
- Dämmung des Wintergartens
- Teilweise Dämmung der Kellerdecke
- Verputzen der Wände im Erdgeschoss

Maßnahmen durch die Vorbesitzer:

- Austausch aller Fenster bis auf zwei im Obergeschoss (zwischen 2013 und 2023)
- Erneuerung der Elektrik im Obergeschoss (2013)
- Erneuerung der Rohrleitungen im Obergeschoss (2013)
- Einbau einer neuen Gastherme im Obergeschoss (2013)
- Sanierung des Badezimmers im Obergeschoss (2013)

**Objektnummer: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel**

## Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich in hervorragender Lage im hannoverschen Stadtbezirk Buchholz-Kleefeld, genauer im beliebten Stadtteil Heideviertel, und überzeugt insbesondere durch ihre unmittelbare Nähe zur Medizinische Hochschule Hannover.

Der Stadtteil Groß-Buchholz zählt zu den gefragten Wohnlagen im Osten von Hannover. Neben der schnellen Erreichbarkeit der Innenstadt bietet die Umgebung eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischen Einrichtungen sowie einer Vielzahl bedeutender Arbeitgeber. Diese Kombination macht den Standort besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Kapitalanleger gleichermaßen.

Das Einfamilienhaus selbst befindet sich in zentraler, dennoch angenehm ruhiger Lage innerhalb des Stadtteils, eingebettet in eine verkehrsberuhigte Seitenstraße. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Sowohl eine Bushaltestelle als auch eine Straßenbahnhaltestelle sind in weniger als fünf Gehminuten erreichbar. Die Medizinische Hochschule Hannover liegt nur etwa einen Kilometer entfernt und ist somit ebenfalls bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Innenstadt von Hannover erreichen Sie mit der Straßenbahn in rund 12 Minuten, mit dem Auto in vergleichbarer Zeit. Darüber hinaus bietet der nahegelegene S-Bahnhof Karl-Wiechert-Allee station eine zusätzliche schnelle Verbindung: Von hier aus gelangen Sie in etwa 6 Minuten direkt zum Hauptbahnhof, wobei der Bahnhof selbst in etwa 10 Gehminuten erreichbar ist.

Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus urbaner Nähe, ruhigem

Wohnen und exzellenter Verkehrsanbindung.

**Objektnummer: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel**

## Sonstige Angaben

**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: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel**

## 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)