

Hannover - Sahlkamp

Saniertes Reihenmittelhaus in ruhiger und zentraler Lage

Objektnummer: 26076023



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 291 m²

Objektnummer: 26076023 - 30179 Hannover - Sahlkamp

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

Objektnummer: 26076023 - 30179 Hannover - Sahlkamp

Auf einen Blick

Objektnummer	26076023	Kaufpreis	450.000 EUR
Wohnfläche	ca. 126 m ²	Haustyp	Reihenmittel
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2015
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1965	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26076023 - 30179 Hannover - Sahlkamp

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	57.50 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	09.05.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26076023 - 30179 Hannover - Sahlkamp

Die Immobilie



Objektnummer: 26076023 - 30179 Hannover - Sahlkamp

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Immobilien- bewertung – *schnell* und unverbindlich.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung/Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf **VON POLL IMMOBILIEN Home**.

www.home.von-poll.com



Objektnummer: 26076023 - 30179 Hannover - Sahlkamp

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)511 - 44 98 963 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26076023 - 30179 Hannover - Sahlkamp

Die Immobilie



Objektnummer: 26076023 - 30179 Hannover - Sahlkamp

Die Immobilie



Objektnummer: 26076023 - 30179 Hannover - Sahlkamp

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1965 wurde 2015 umfangreich saniert und überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 126 m², die sich auf insgesamt 4 Zimmer verteilt. Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und einer optimalen Ausstattung, die allen Anforderungen an den zeitgemäßen Wohnkomfort gerecht wird. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 291 m² eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien, die Wert auf ein familienfreundliches Umfeld und ausreichend Platz im eigenen Garten legen.

Das helle Wohnzimmer bildet das Zentrum des Hauses. Es ist offen gestaltet, sodass der Wohn- und Essbereich harmonisch ineinander übergehen. Große Fensterelemente und ein direkter Übergang zum angrenzenden Wintergarten erlauben einen schönen Ausblick ins Grüne und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Essbereich ist einladend und großzügig gestaltet, ideal für Familienmahlzeiten oder gesellige Abende. Alles ist mit Parkett ausgelegt.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt in den Wintergarten, der zusätzlichen Wohnraum bietet. Ein weiteres Highlight ist die südlich ausgerichtete überdachte Terrasse, die ideal für entspannte Stunden im Freien genutzt werden kann. Der gepflegte Garten mit Gartenhaus bietet zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien und viel Platz zum Spielen für Kinder.

Die großzügige Küche (neu 2022) bietet viel Arbeitsfläche und Stauraum. Sie ist modern ausgestattet und überzeugt durch eine praktische Aufteilung. Weiße Einbauschränke in Kombination mit einer Holzarbeitsplatte und hochwertigen Elektrogeräten runden den Gesamteindruck ab. Durch das Fenster fällt viel Tageslicht herein und ermöglicht einen angenehmen Blick ins Freie.

Aufgrund der hochwertigen Glastüren im Flur, zur Küche und zum Wohnzimmer ist das Treppenhaus hell und angenehm. Neben einem Gäste-WC verfügt das Erdgeschoss noch über einen Abstell- bzw. Technikraum, wo sich auch die Waschmaschine und der Trockner unterbringen lässt.

Das Obergeschoss umfasst drei Schlafzimmer, die eine freundliche Wohnatmosphäre bieten. Im Hauptschlafzimmer sorgt eine große Fensterfront für ein angenehmes Raumgefühl und eine offene, einladende Wirkung. Vom Schlafzimmer aus haben Sie Zugang zu einem südlich ausgerichteten Balkon mit Blick in den Garten – ein schöner Rückzugsort für die ersten Sonnenstrahlen des Tages. Die weiteren Schlafzimmer präsentieren sich hell und modern,

mit hochwertigen Parkett.

Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet und verfügt über zwei Waschbecken sowie einer elektrischen Fußbodenheizung. Ergänzend dazu befindet sich im Obergeschoss ein separates WC, Zeitlose Fliesen und moderne Sanitärobjekte prägen das Bild des Badezimmers. Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen praktischen Dachboden, der weiteren Stauraum bietet.

Komfortables Wohnen wird durch die Smarthometechnologie unterstützt, die für eine moderne Steuerung über das Handy von Jalousien, Licht und Heizung sorgt. Eine Zentralheizung garantiert angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit. Ein Balkonkraftwerk unterstützt bei der Einsparung von Energiekosten.

Neben dem eigenen Garten gehört zur Immobilie eine Garage mit Starkstromanschluss, so dass eine Wallbox schnell installiert werden könnte.

Dieses moderne und gepflegte Haus verbindet durchdachte Raumaufteilungen mit einer attraktiven Lage und bietet alles, was sich eine Familie für komfortables und angenehmes Wohnen wünscht. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie persönlich zu überzeugen.

Objektnummer: 26076023 - 30179 Hannover - Sahlkamp

Ausstattung und Details

- Ca. 126 m² Wohnfläche auf 4 Zimmern
- Grundstück mit ca. 291 m²
- 2015 saniert
- Offener Wohn- und Essbereich
- hochwertige Glastüren im Flur, zur Küche und zum Wohnbereich
- hochwertige Türen KILSGAARD
- Wintergarten mit Blick in den Garten
- überdachte Terrasse und gepflegter Garten mit Gartenhaus
- Küche mit viel Stauraum (neu 2022)
- Gäste-WC
- drei vielseitig nutzbare Schlafzimmer
- Balkon am Hauptschlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und einer elektrischen Fußbodenheizung (DEVI)
- ebenerdige Dusche mit Rainshower
- separates WC im OG
- Smarthomesteuerung für Jalousien, Beleuchtung und Heizung via Handy
- smarte Videoüberwachung im Vorgarten, Garten und Wintergarten (Zugriff weltweit)
- LAN-Anschlüsse im Wohnzimmer und Schlafzimmer
- unter Putz verlegte Lautsprecherleitungen für "Dolby-Surround-Anlage
- Leerrohr für Satellitenanschluss
- Gegensprechanlage im EG und OG
- 1KW PV-Balkonkraftwerk
- Garage mit Starkstrom
- Familienfreundliche Wohnlage in Hannover-Sahlkamp
- Fahrradroute mit schneller Anbindung in die Innenstadt und zum Silbersee
- Autobahnanbindung A2/A7/A352, Flughafennähe

Objektnummer: 26076023 - 30179 Hannover - Sahlkamp

Alles zum Standort

Die Lage der Immobilie überzeugt durch eine gute Infrastruktur, ein familienfreundliches Umfeld und eine angenehme Verbindung aus urbanem Leben und wohnlichem Charakter. Großzügige Grünflächen, gewachsene Nachbarschaften sowie kontinuierliche Modernisierungen und infrastrukturelle Aufwertungen prägen das Viertel und tragen zu einer positiven Entwicklung des Stadtteils bei. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitangebote und medizinische Einrichtungen befinden sich in komfortabler Reichweite und sorgen gemeinsam mit der guten Anbindung an die Innenstadt für eine hohe Alltagstauglichkeit und Wohnqualität.

Ein besonderes Highlight ist die Fahrradrouten in unmittelbarer Nähe der Immobilie. Sie ermöglicht eine schnelle und komfortable Verbindung in die Innenstadt und in die Natur. Dadurch gewinnt die Lage insbesondere für Berufspendler und aktive Familien zusätzlich an Attraktivität.

Für Familien besonders interessant ist die Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen. Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich bequem im näheren Umfeld und sind teilweise fußläufig erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen und Apotheken im Stadtteil sehr gut abgedeckt.

Zahlreiche Spielplätze, Grünanlagen (Silbersee und Märchensee) und Sportmöglichkeiten sorgen zusätzlich für einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Parks und Naherholungsflächen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder gemeinsamen Familienausflügen ein.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine flexible Mobilität auch ohne Auto. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der schnellen Erreichbarkeit wichtiger Verkehrsachsen A2, A7 und A352 sowie dem Flughafen und der Hannoveraner Innenstadt.

Insgesamt bietet dir die Lage der Immobilie eine attraktive Kombination aus urbaner Infrastruktur, familienfreundlichem Umfeld und einer zukunftsorientierten Entwicklung – ein Wohnstandort mit hoher Lebensqualität und kurzen Wegen im Alltag.

Objektnummer: 26076023 - 30179 Hannover - Sahlkamp

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: 26076023 - 30179 Hannover - Sahlkamp

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