

Hannover - Ahlem

# Individuelles Wohnglück mit Logenplatz

**Objektnummer: 26076014**



**KAUFPREIS: 430.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127,74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 262 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26076014 - 30453 Hannover - Ahlem**

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

Objektnummer: 26076014 - 30453 Hannover - Ahlem

## Auf einen Blick

Objektnummer	26076014	Kaufpreis	430.000 EUR
Wohnfläche	ca. 127,74 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenendhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung
Baujahr	2008		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

**Objektnummer: 26076014 - 30453 Hannover - Ahlem**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	23.04.2036	Endenergie- verbrauch	50.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26076014 - 30453 Hannover - Ahlem

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076014 - 30453 Hannover - Ahlem

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076014 - 30453 Hannover - Ahlem

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076014 - 30453 Hannover - Ahlem

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076014 - 30453 Hannover - Ahlem

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26076014 - 30453 Hannover - Ahlem**

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne Reihenendhaus aus dem Baujahr 2008 überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup> sowie eine Grundstücksfläche von ca. 262 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und spricht insbesondere Käufer an, die Wert auf ein zeitgemäßes Wohnumfeld legen. Die Architektur schafft eine helle und freundliche Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt. Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich das Haus sowohl für Familien als auch für Paare mit erhöhtem Platzbedarf.

Die drei Schlafzimmer und das ausgebauten Dachgeschoss bieten persönliche Rückzugsorte und eignen sich ideal als Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice. Zwei Badezimmer sorgen für hohen Wohnkomfort und erleichtern den Alltag spürbar. Durch die optimale Anordnung der Räume besteht zudem ausreichend Gestaltungsfreiraum für individuelle Wohnideen.

Der Garten auf dem ca. 262 m<sup>2</sup> großen Grundstück eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Freien – sei es für entspannte Stunden an der frischen Luft oder gemeinsame Aktivitäten.

Die Bauweise aus dem Jahr 2008 steht für zeitgemäße energetische Standards und eine moderne Ausstattung. Besonders hervorzuheben ist die freundliche und gut geschnittene Raumgestaltung, die jedem Zimmer eine angenehme Wohnatmosphäre verleiht. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohnwünsche zu verwirklichen und gleichzeitig von aktuellen technischen

Voraussetzungen zu profitieren.

Die fünf Zimmer verteilen sich optimal auf verschiedene Lebensbereiche. Der Wohnbereich lädt zum gemeinsamen Entspannen ein, während die weiteren Räume flexibel genutzt werden können. Ergänzt wird das Angebot durch ausreichend Stauraum und funktionale Flächen, die den Alltag komfortabel gestalten.

Die Lage des Hauses verbindet angenehmes Wohnen mit einem ruhigen und geschützten Umfeld. Eine gewachsene Infrastruktur gewährleistet eine gute Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung.

Der gepflegte Garten sowie die klare Raumstruktur ermöglichen es Ihnen, unmittelbar mit der individuellen Gestaltung Ihres neuen Zuhauses zu beginnen. Dank der zwei vorhandenen Badezimmer ist auch bei mehreren Bewohnern ein reibungsloser Alltag sichergestellt.

Insgesamt eignet sich dieses Reihenendhaus ideal für Käufer, die ein modernes Zuhause mit großzügiger Wohnfläche und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten suchen. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Immobilie vor Ort zu besichtigen und sich selbst von ihrem Potenzial zu überzeugen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 26076014 - 30453 Hannover - Ahlem**

## Ausstattung und Details

### Objektdaten:

- Baujahr: 2008
- Wohnfläche: ca. 128 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 262 m<sup>2</sup>

### Raumaufteilung:

- Zimmer: 5
- Bäder: 2
- Küche: 1

### Ausstattung & Extras:

- Überdachte Terrasse
- KFZ-Stellplatz

**Objektnummer: 26076014 - 30453 Hannover - Ahlem**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der Straße „Am Echteck“ im Stadtteil Hannover-Ahlem, einem gewachsenen Wohngebiet im Westen der Landeshauptstadt. Die Straße ist eine ruhige Anliegerstraße mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung und Tempo-30-Zone, was zu einem entspannten und familienfreundlichen Wohnumfeld beiträgt.

Die Mikrolage ist geprägt durch eine lockere Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie wenig Durchgangsverkehr. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Grünflächen und ein Spielplatz innerhalb des Wohngebiets, was insbesondere für Familien mit Kindern attraktiv ist.

Die Nahversorgung ist gut: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt, während die Innenstadt von Hannover in etwa 20 Minuten erreichbar ist.

Der Stadtteil Ahlem bietet zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Nahgelegene Grün- und Waldflächen wie das Ahlemer Holz sowie weitere Landschaftsräume laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Insgesamt handelt es sich um eine solide, überwiegend ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur und familienfreundlichem Charakter.

**Objektnummer: 26076014 - 30453 Hannover - Ahlem**

## 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: 26076014 - 30453 Hannover - Ahlem**

## 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)