

Hannover - Seelhorst

# Großzügige Aufteilung für die Familie im Doppelhaus

Objektnummer: 26076025



KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 470 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26076025 - 30519 Hannover - Seelhorst**

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

Objektnummer: 26076025 - 30519 Hannover - Seelhorst

## Auf einen Blick

Objektnummer	26076025	Kaufpreis	590.000 EUR
Wohnfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2007
Badezimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1967	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung

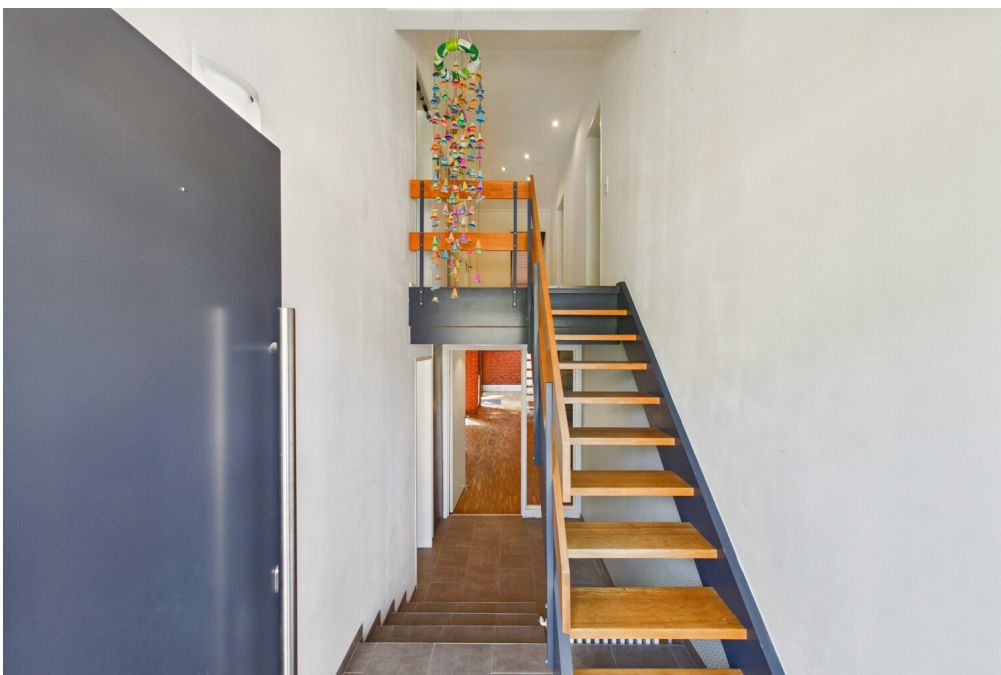
Objektnummer: 26076025 - 30519 Hannover - Seelhorst

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	160.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.10.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26076025 - 30519 Hannover - Seelhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076025 - 30519 Hannover - Seelhorst

## 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?

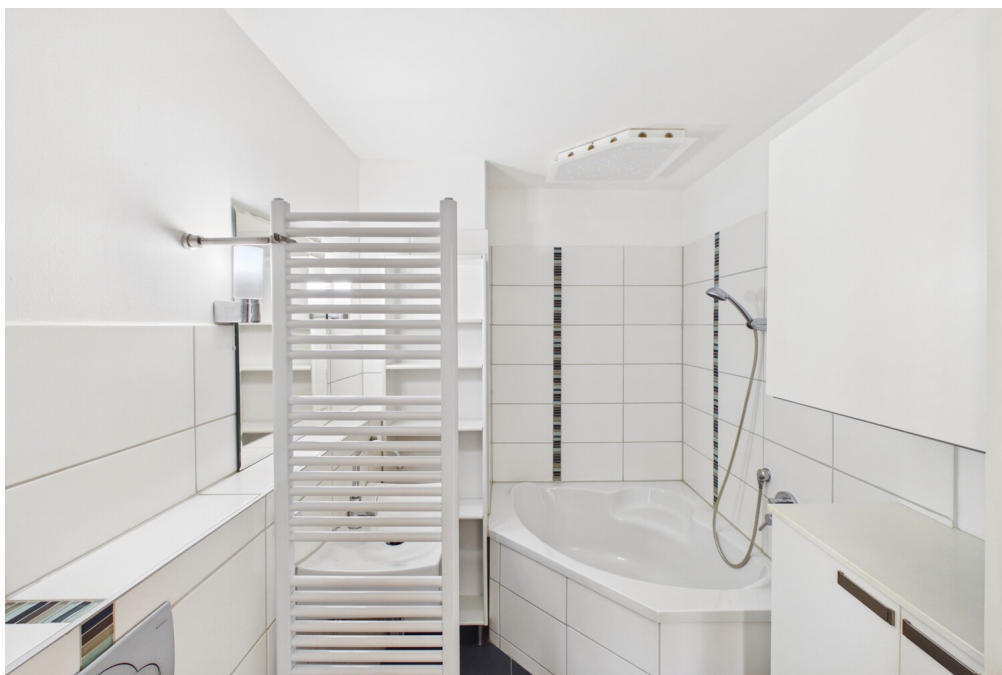
Diese und mehr Antworten finden Sie auf **VON POLL IMMOBILIEN Home**.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



Objektnummer: 26076025 - 30519 Hannover - Seelhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076025 - 30519 Hannover - Seelhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076025 - 30519 Hannover - Seelhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076025 - 30519 Hannover - Seelhorst

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

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

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 26076025 - 30519 Hannover - Seelhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076025 - 30519 Hannover - Seelhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076025 - 30519 Hannover - Seelhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076025 - 30519 Hannover - Seelhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076025 - 30519 Hannover - Seelhorst

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26076025 - 30519 Hannover - Seelhorst**

## **Ein erster Eindruck**

**Ein Haus mit gewachsener Ruhe und vertrauter Präsenz: Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1967 steht nicht für laute Effekte, sondern für ein gepflegtes, familienfreundlich gedachtes Wohnen mit Substanz. Der Charakter ist angenehm unaufgeregt, die Räume wirken klar gefasst und alltagstauglich, ohne kühl zu werden. Seit der Modernisierung im Jahr 2007 und 2014 - 2017 zeigt sich das Haus in einem sorgsam erhaltenen Zustand, mit einer Ausstattung, die solide, gepflegt und verlässlich ist.**

**Fünf Zimmer verteilen sich auf ein Wohnkonzept, das großzügig wirkt und dem Tagesablauf einen natürlichen Rhythmus gibt. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, wobei eines dazu noch teilbar wäre. Im Elternschlafzimmer gibt es einen Einbauschränk und einen direkten Zugang zum Wannen-Bad En-Suite. Ein weiteres modernes Dusch-Bad schafft spürbaren Komfort. Im Erdgeschoss befindet sich ein weiteres Schlafzimmer ebenso mit eigenem Dusch-Bad und kann entsprechend perfekt als Gästebereich genutzt werden.**

**Die Galerie lässt einen ansprechenden Blick in das Wohnzimmer zu und kann ebenso als zusätzlicher Arbeits-, Ruhe- oder Hobbybereich genutzt werden.**

**Die Schlafzimmer schaffen Rückzug, Ruhe und Privatsphäre, während der Essbereich (Parkettboden) und Wohnbereich (Dielenboden) den Mittelpunkt des Hauses bildet. Die großzügigen, hellen Räume laden zum Wohnen ein. Ob am Esstisch oder vor dem Kamin, hier findet jeder seinen Platz.**

**Die sonnige Terrasse erweitert das Wohnen nach draußen. Sie liegt als eigener Platz geschützt am Garten und bringt dem Haus eine angenehme Offenheit. An warmen Tagen verlagert sich das Leben fast selbstverständlich ins Freie, zum Frühstück, zum Lesen oder zu langen Abenden mit Blick ins Grün. Der Garten gibt dem Haus Abstand und eine private Note, ohne aufdringlich zu wirken. Er ist präsent, greifbar und macht den Außenbereich zu einem festen Bestandteil des Wohnens.**

**Auch technisch bleibt das Haus bodenständig und verlässlich. Die Zentralheizung sorgt für gleichmäßige Wärme, könnte aufgrund des fortgeschrittenen Alters durch eine moderne Wärmepumpe ersetzt werden. Überwiegende Dreifachverglasung (2017) und eine neues Dach (2007) bieten bereits eine sehr gute Basis. Die Qualität dieser Doppelhaushälfte ist die Verbindung einer gewachsenen Wohnkultur mit einem Zuschnitt, der bis heute selbstverständlich funktioniert. Ein Haus, das den familiären Alltag kann, Nähe zulässt und mit seinem Garten einen besonders angenehmen Platz im Freien bereithält.**

**Objektnummer: 26076025 - 30519 Hannover - Seelhorst**

## **Ausstattung und Details**

- Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1967
- Modernisiert / teilsaniert im Jahr 2007 (Böden) und 2017 (Dreifachverglasung)
- Dachsanierung 2007
- Fünf Zimmer, davon vier Schlafzimmer
- ein Zimmer weiter teilbar
- Schlafzimmer im OG mit Bad und Einbauschränk
- Gästezimmer / Elternzimmer im EG mit Bad
- Gemeinschafts-Duschbad OG
- Gäste-WC
- Parkett im OG und Schlafräum EG
- Zentralheizung
- Kamin
- großes Wohnzimmer (Dielenboden) und großes Esszimmer (Parkettboden)
- Galerie
- Sonnige Terrasse mit Garten als eigener Außenplatz
- Garage mit Sektionaltor

**Objektnummer: 26076025 - 30519 Hannover - Seelhorst**

## **Alles zum Standort**

Der Stadtteil Seelhorst liegt im südöstlichen Bereich der Landeshauptstadt Hannover und zeichnet sich durch seine ruhige Wohnlage sowie die Nähe zu weitläufigen Grünflächen wie dem Stadtfriedhof Seelhorst und dem Seelhorster Wald aus. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Anbindung an das überregionale und innerstädtische Verkehrsnetz.

Seelhorst verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung an das hannoversche Hauptverkehrsnetz. Unmittelbar angrenzend verlaufen der Messeschnellweg (B 6) sowie der Südschnellweg (B 65). Von hier aus bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Innenstadt, Messegelände, Flughafen sowie zu den Autobahnen A2 und A7. Insbesondere Berufspendler profitieren von den kurzen Fahrzeiten in alle Teile der Region Hannover.

Der Stadtteil ist hervorragend in das Netz des Großraum-Verkehr Hannover (GVH) eingebunden. Über die Stadtbahnhaltestelle „Stadtfriedhof Seelhorst“ besteht Anschluss an die Stadtbahnlinie 8, die eine direkte Verbindung in die hannoversche Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zum Messegelände bietet. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien, die eine komfortable Erreichbarkeit der benachbarten Stadtteile gewährleisten.

Neben der guten Erreichbarkeit mit Auto und ÖPNV verfügt Seelhorst über ein attraktives Netz an Rad- und Fußwegen. Der angrenzende Seelhorster Wald sowie die großzügigen Grünanlagen bieten ideale Bedingungen für Freizeitaktivitäten und ermöglichen eine naturnahe Verbindung zu den benachbarten Stadtteilen Kirchrode, Bemerode, Döhren und Mittelfeld.

Seelhorst verbindet die Vorzüge eines ruhigen, grünen Wohnstandortes mit einer überdurchschnittlich guten Verkehrsinfrastruktur. Die schnelle Anbindung an die Innenstadt, die Nähe zu wichtigen Bundesstraßen sowie die gute Erreichbarkeit durch Stadtbahn und Bus machen den Stadtteil insbesondere für Berufspendler, Familien und Messebeschäftigte zu einem attraktiven Wohnstandort.

**Objektnummer: 26076025 - 30519 Hannover - Seelhorst**

## **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: 26076025 - 30519 Hannover - Seelhorst**

## **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](http://www.von-poll.com)**