

Hannover - Wettbergen

Modernisiertes Reihenendhaus in ruhiger Lage in Alt-Wettbergen

Property ID: 25076050



PURCHASE PRICE: 465.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 131,44 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 372 m²

Property ID: 25076050 - 30457 Hannover - Wettbergen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25076050 - 30457 Hannover - Wettbergen

At a glance

Property ID	25076050	Purchase Price	465.000 EUR
Living Space	ca. 131,44 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	5		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2001
Year of construction	1962	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Garage	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25076050 - 30457 Hannover - Wettbergen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	49.95 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	07.07.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 25076050 - 30457 Hannover - Wettbergen

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

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

www.home.von-poll.com

Property ID: 25076050 - 30457 Hannover - Wettbergen

The property



Property ID: 25076050 - 30457 Hannover - Wettbergen

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,
wenn es um die Vermittlung
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

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

www.von-poll.com

www.von-poll.com

Property ID: 25076050 - 30457 Hannover - Wettbergen

The property



Property ID: 25076050 - 30457 Hannover - Wettbergen

The property



Property ID: 25076050 - 30457 Hannover - Wettbergen

A first impression

Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Baujahr 1962 präsentiert sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 372 m² und bietet eine Wohnfläche von etwa 131 m².

Mit insgesamt 5 Zimmern – darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer – eignet sich das Objekt optimal für Paare und Familien, die Wert auf großzügiges Wohnen in ruhiger Umgebung legen.

Nach einer umfassenden Sanierung/Modernisierung in den Jahren 2000 bis 2003 befindet sich die Immobilie in einem sehr guten technischen und gepflegten Zustand. Die Maßnahmen umfassen -neben neuen Bädern, Küche etc. - insbesondere ein Wärmedämmverbundsystem, Erneuerung der Wasserleitungen, neue Elektroinstallation sowie neue Fenster mit Wärmeschutzglas K-Wert 1.1.

Im Jahr 2019 wurde das gesamte Dach neu eingedeckt und zusätzlich gedämmt. Eine neue Gas-Brennwerttherme wurde im gleichen Zuge eingebaut.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich. Hier fällt der gemauerte Kamin ins Auge, der dem Raum ein stilvolles Ambiente verleiht und insbesondere an kühlen Tagen für angenehme Wärme sorgt. Eine Fußbodenheizung in diesem Bereich bietet zusätzlichen Komfort.

Von hier aus gelangen Sie auf die überdachte Terrasse, die entspannte Stunden im gepflegten Garten ermöglicht. Der Garten selbst wurde sorgfältig angelegt und ist ideal für gesellige Grillabende oder das Spielen der Kinder geeignet.

Die Küche bietet ausreichend Platz, die Einbauküche ist im Angebot enthalten. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss ergänzt das Angebot und bietet Komfort für Besucher

und Bewohner gleichermaßen.

Das Obergeschoss beherbergt zwei Schlafzimmer, die sich hervorragend als Eltern- und Kinderzimmer nutzen lassen. Zwei separate Bäder bieten Flexibilität und Privatsphäre für die ganze Familie. Eines der Badezimmer ist mit einer Badewanne, das andere mit einer Dusche ausgestattet. Ein zusätzlicher Balkon auf dieser Ebene lädt dazu ein, den Ausblick auf das eigene Grundstück zu genießen.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Räume, die sich als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyräume nutzen lassen und somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Die Immobilie ist voll unterkellert. Die beheizbaren Räume sind flexibel für verschiedene Nutzungszwecke geeignet – sei es als Stauraum, Werkstatt, Fitness- oder Hobbyraum.

Auf dem Grundstück steht eine Garage zur Verfügung.

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch eine angenehme Ruhe und ein familienfreundliches Umfeld aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind unkompliziert zu erreichen.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Reihenendhaus bietet.

Property ID: 25076050 - 30457 Hannover - Wettbergen

Details of amenities

- Reihenendhaus
- Baujahr 1962
- Wohnfläche: ca. 131 m²
- Grundstück: ca. 372 m²
- 2000-2003 umfassende Sanierung
- 2019 Dach neu eingedeckt und gedämmt
- Wohn- und Essbereich im EG
- schöner gemauerter Kamin
- Einbauküche
- Gäste-WC im EG
- 2 Schlafzimmer im OG
- 2 Bäder OG
- Balkon im OG
- 2 weitere Räume im Dachgeschoss
- überdachte Terrasse
- Gas-Brennwerttherme von 2019
- Fußbodenheizung im Wohn-/Esszimmer
- voll unterkellert
- schön angelegter, gepflegter Garten
- Garage auf dem Grundstück
- Ruhige Lage, ideal für Paare und Familien

Property ID: 25076050 - 30457 Hannover - Wettbergen

All about the location

Das Objekt befindet sich im südwestlichen Stadtteil Wettbergen innerhalb einer gepflegten Wohnsiedlung im alten Ortskern von Wettbergen. Es verbindet Ruhe und gute Anbindung an infrastrukturelle Einrichtungen in perfekter Weise.

Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in ca. 3 Min fußläufig. Die Buslinien 129 und 363 bringen Sie zu den Stadtbahnlinien 3 und 7, mit denen Sie in ca. 15 Min. in die Innenstadt von Hannover gelangen.

Kindergärten, Schulen, Ärzte, diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein Sportverein, sowie verschiedene internationale Restaurants liegen in Reichweite des hier von uns angebotenen Objektes.

Die schönen Naherholungsgebiete im Südwesten Hannovers sind schnell erreichbar. Den Wettberger Wald erreichen Sie ca. 15 Gehminuten.

Property ID: 25076050 - 30457 Hannover - Wettbergen

Other information

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.

Property ID: 25076050 - 30457 Hannover - Wettbergen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: hannover@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com