

Hannover – Bornum

## Split-level end-of-terrace house with sunny garden, garage and plenty of space for individual living ideas.

*Property ID: 25076045*



**PURCHASE PRICE: 350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 159,96 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 351 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

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

Property ID: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## At a glance

Property ID	25076045
Living Space	ca. 159,96 m <sup>2</sup>
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1963
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	350.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1984
Condition of property	In need of renovation
Usable Space	ca. 32 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace

Property ID: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	262.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	10.08.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1963



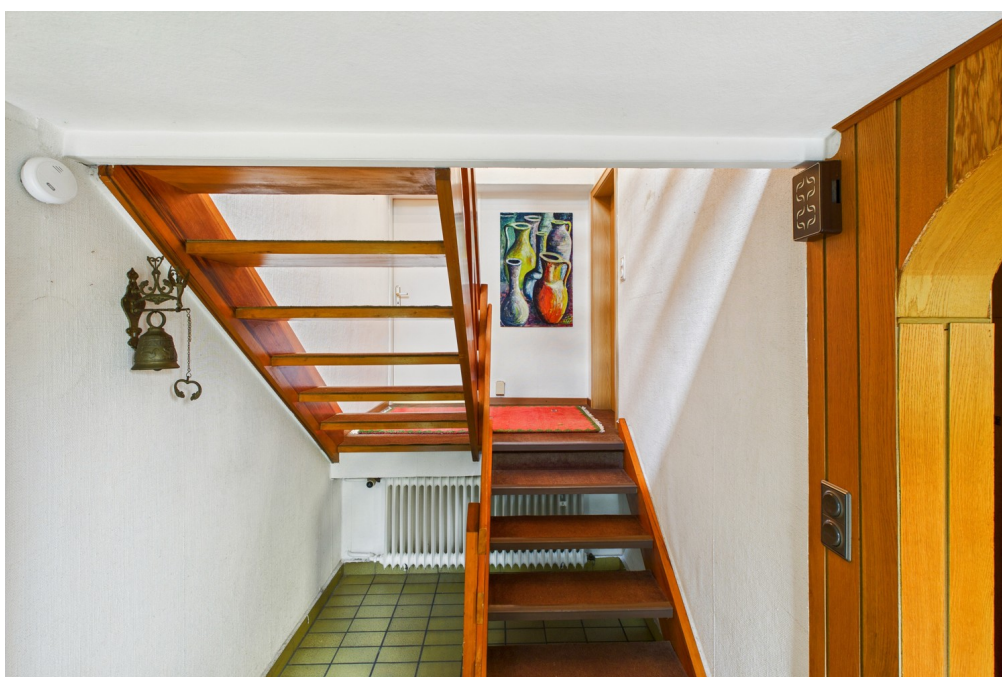
Property ID: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## The property



Property ID: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## The property





Property ID: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## The property



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Bald sind wir auch  
in Isernhagen-Süd  
für Sie da.**

Für Sie in den besten Lagen.

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

**Gutschein**  
für eine persönliche und professionelle  
Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.

**Capital**  
HAARER-KOMPASS  
Top-Makler Hannover  
★★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien

Oder erhalten  
Sie hier einen  
ersten Richtwert  
online.



Property ID: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## The property





Property ID: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## The property





Property ID: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## The property





Property ID: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## The property





Property ID: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

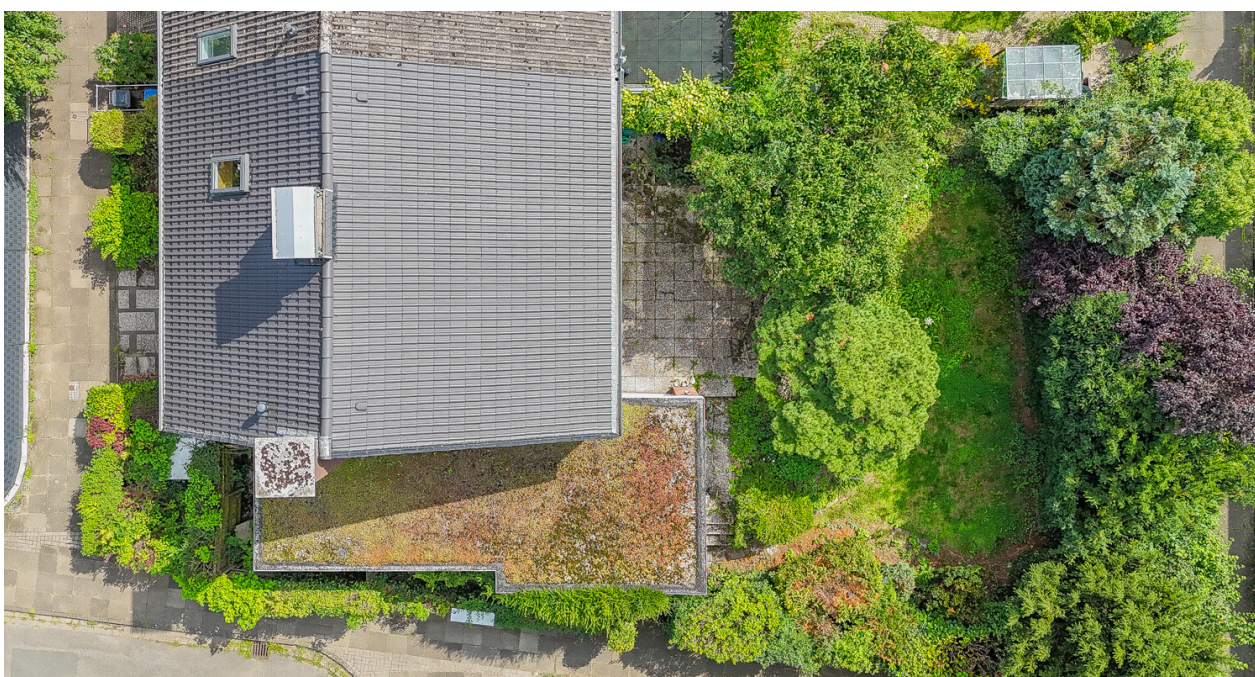
## The property





Property ID: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## The property



Property ID: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## A first impression

This well-maintained end-of-terrace house combines generous living space with thoughtful architecture and a sun-drenched garden, creating a truly special and inviting atmosphere. Built around 1963, the property was extended approximately ten years later. The house offers a total of six rooms, at least three of which can be used as bedrooms. A newly tiled roof on the main building (approximately four years old) and four large, modernized living room windows from around 1997 underscore the property's solid structural condition. From the entrance hall, you enter a room of approximately 14 m<sup>2</sup>, originally used as a kitchen, which is now ideal for a home office, hobbies, or simply as a kitchen. An adjacent storage room most recently served as a cloakroom. A short flight of stairs leads to the spacious living and dining room of approximately 55 m<sup>2</sup>. This room boasts a bright and airy design, an open fireplace, and access to the approximately 30 m<sup>2</sup> terrace with an awning and the garden, all facing southwest. The living area already has connections for a kitchen, allowing for a new, modern, and open-plan kitchen layout. An internal guest WC, accessible from the staircase, completes this level. The flooring consists primarily of tiles, carpet, and parquet. The upper floors contain three bedrooms ranging in size from approximately 14 to 19 m<sup>2</sup>, as well as an additional room suitable for use as an office. This room measures approximately 6 m<sup>2</sup>, plus sloping ceilings and additional usable space. There are two bathrooms with natural light, one with a bathtub and the other with a shower. The living areas are predominantly carpeted, while the bathrooms are tiled. The layout follows a split-level principle, ensuring each level is clearly structured yet harmoniously connected. A crawl space with a ceiling height of approximately 1.55 to 1.88 meters and a washing machine connection provides additional storage. The property also includes an open, covered storage area in front of the extension and a garage in a garage complex. This property is ideal for families or couples needing space and looking for a solid house with potential in a quiet yet well-connected location. It is in sound condition but requires interior renovation. In particular, the bathrooms and parts of the building services no longer meet current standards and offer opportunities for individual modernization.



Property ID: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## Details of amenities

- Reihenendhaus
- Split-Level-Bauweise
- Baujahr ca. 1963
- Anbau ca. 1973
- ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 33 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 6 Zimmer insgesamt, 3-4 Schlafzimmer möglich
- Dach Hauptgebäude neu gedeckt (ca. 4 Jahre alt)
- Wohnzimmerfenster modernisiert (ca. 1997)
- Weitere Fenster größtenteils aus ca. 1980
- Schlafzimmer I und Flur im Geschoss 1,5 mit Rollläden
- offener Kamin
- Küchenanschlüsse im Wohnbereich vorhanden
- Gäste-WC (innenliegend)
- 2 Tageslichtbäder
- Elektrik teilweise dreipolig
- Gastherme von ca. 1985
- Kriechkeller (1,55–1,88 m Deckenhöhe), Waschmaschinenanschluss
- Garten in Südwestlage
- Terrasse mit Markise
- Offene, überdachte Abstellfläche vor dem Anbau
- Garage auf dem Garagenhof

Property ID: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## All about the location

Dieses gepflegte Reihenendhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage im hannoverschen Stadtteil Bornum. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft und eine familienfreundliche Infrastruktur aus.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Ein Kindergarten befindet sich nur etwa eine Gehminute entfernt direkt um die Ecke.

Eine Grundschule liegt etwa zehn Gehminuten entfernt und weiterführende Schulen, wie die Humboldtschule Hannover, sind bequem in fünf bis 15 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls gut erreichbar: Ein Supermarkt liegt nur 1,1 Kilometer entfernt. Weitere Supermärkte und ein Drogeriemarkt befinden sich in der Chemnitzer Straße in 30952 Ronnenberg und sind in ca. sieben Autominuten (ca. 2,7 km) erreichbar. Apotheken und Ärzte erreichen Sie in ca. 10 Fahrradminuten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Die Bushaltestelle der Linie 581 erreichen Sie in etwa vier Gehminuten, die Bushaltestelle Hannover Nenndorfer Chaussee mit der Linie 500 in etwa sechs Gehminuten. Zur nächsten S-Bahn-Station Hannover Bornum Bahnhof sind es nur ca. fünf Minuten zu Fuß. Die Stadtbahnhaltestelle Safariweg mit der Linie 9 ist in rund 15 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet eine weitere direkte Verbindung in die Innenstadt und in die umliegenden Stadtteile.

Die schnelle Anbindung an die Bundesstraßen 6, 65 und 217 (jeweils ca. fünf Autominuten) ermöglicht eine zügige Verbindung ins Umland und auf die Autobahnen.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Verkehrsanbindung, Nähe zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten macht dieses Reihenendhaus zu einem idealen Zuhause für Menschen, die stadtnah, aber dennoch entspannt wohnen möchten.

Property ID: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 262.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## 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](mailto:hannover@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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