

Hannover

## Bright end-of-terrace house with plenty of space, carport and west-facing terrace.

*Property ID: 25076058*



**PURCHASE PRICE: 527.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125,89 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 171 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25076058 - 30179 Hannover**

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

**Property ID: 25076058 - 30179 Hannover**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25076058</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>527.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 125,89 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>End-terrace house</b>
<b>Rooms</b>	<b>6</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>4</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2023</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>1</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Like new</b>
<b>Year of construction</b>	<b>2007</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen</b>

**Property ID: 25076058 - 30179 Hannover**

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	41.03 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.07.2035	Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	2007

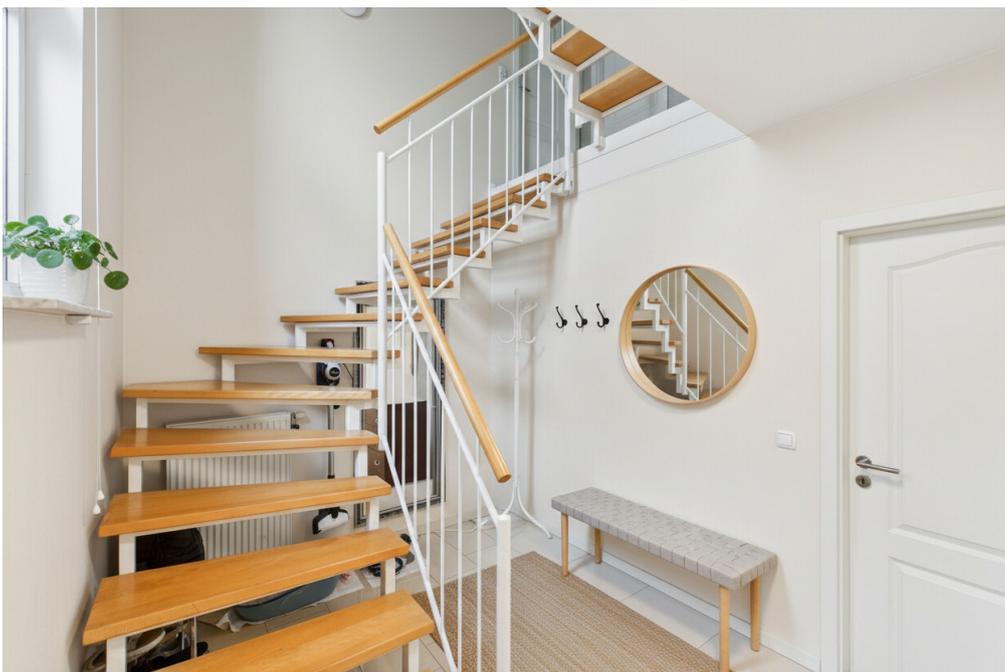
Property ID: 25076058 - 30179 Hannover

## The property



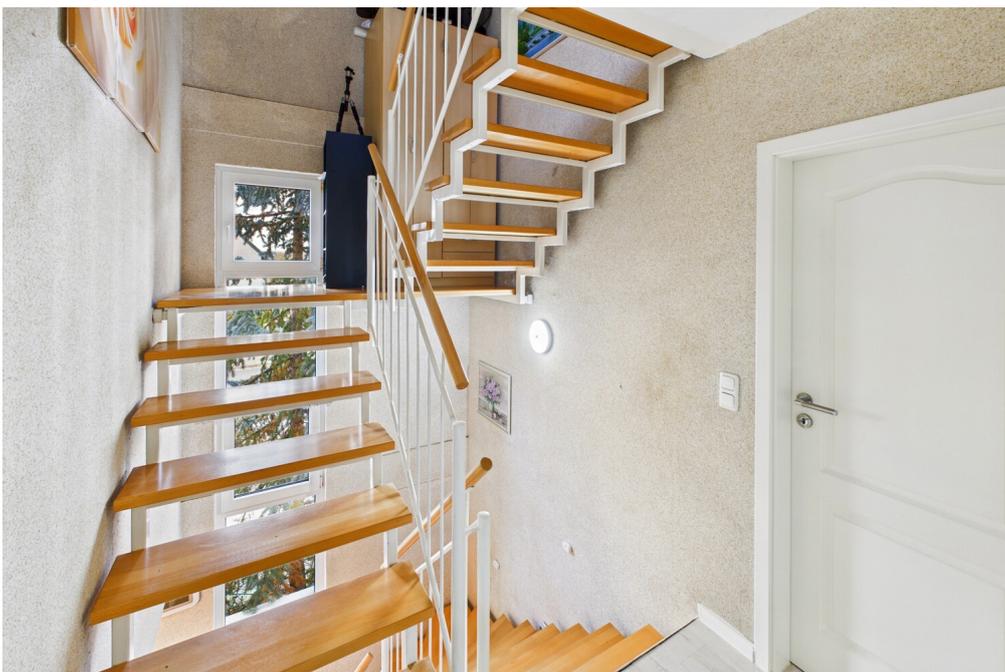
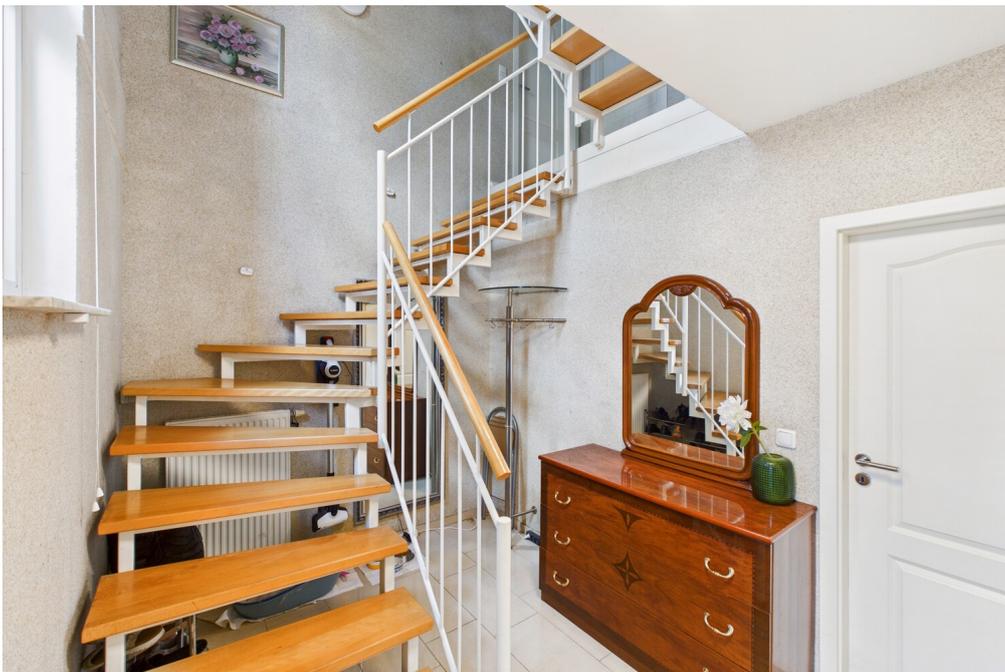
Property ID: 25076058 - 30179 Hannover

## The property



Property ID: 25076058 - 30179 Hannover

## The property



Property ID: 25076058 - 30179 Hannover

## The property



Property ID: 25076058 - 30179 Hannover

## The property



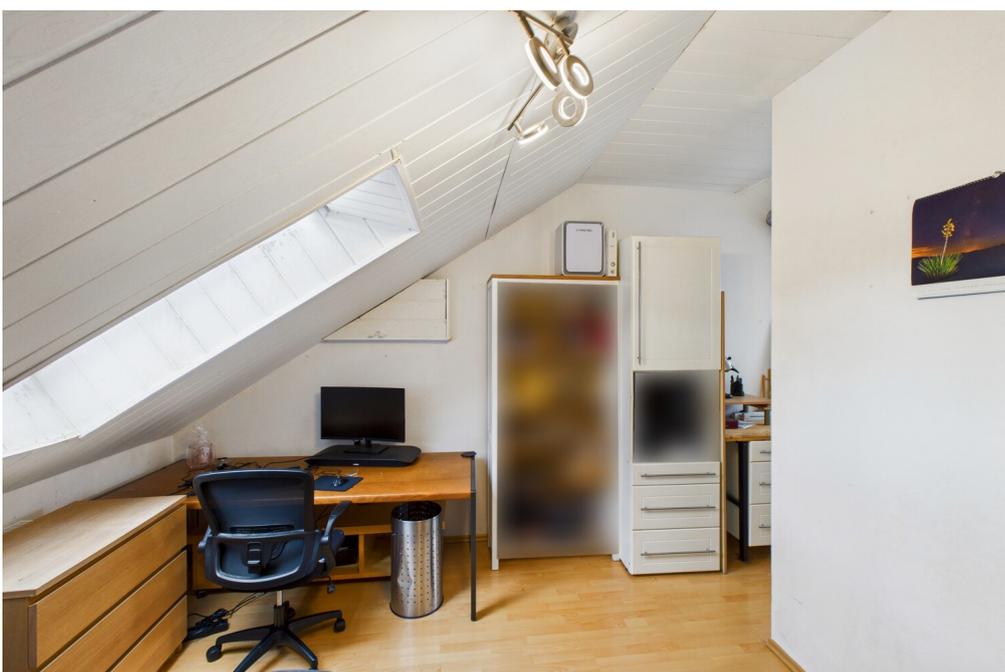
Property ID: 25076058 - 30179 Hannover

## The property



Property ID: 25076058 - 30179 Hannover

## The property



Property ID: 25076058 - 30179 Hannover

## The property



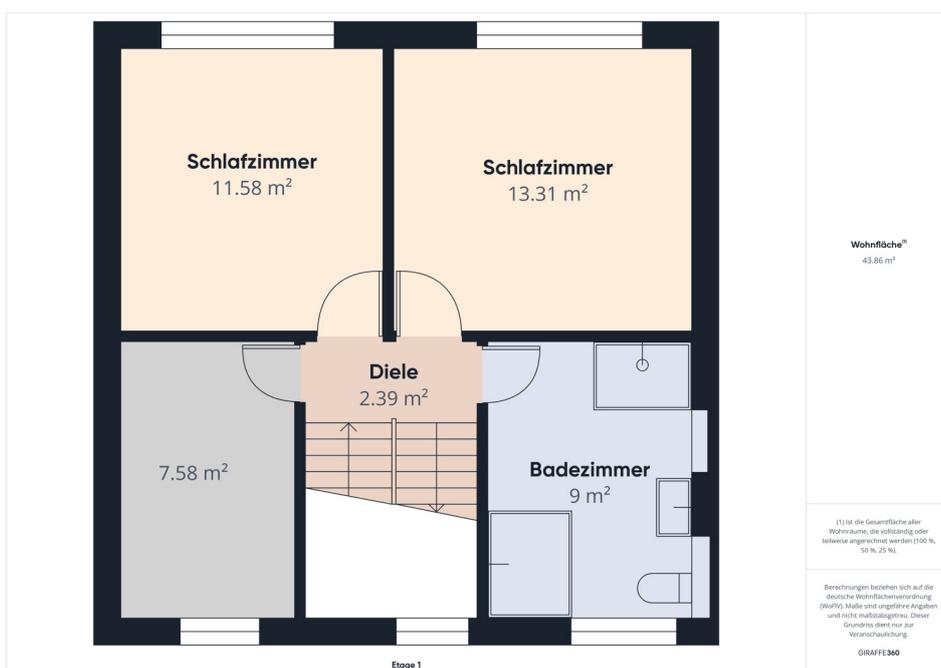
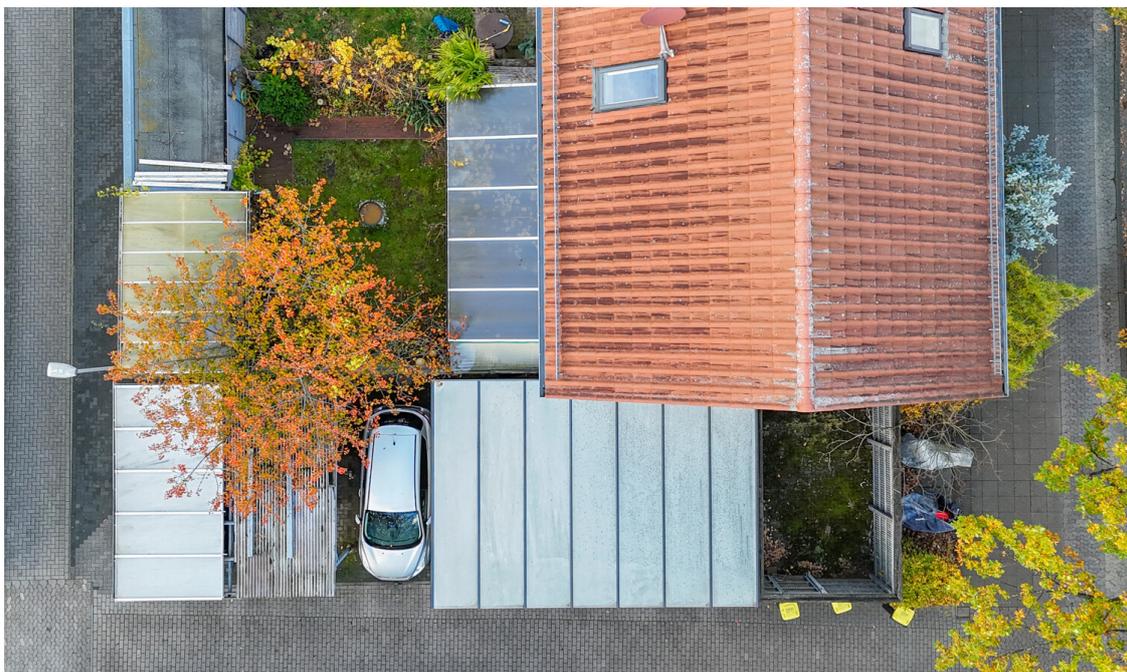
Property ID: 25076058 - 30179 Hannover

## The property



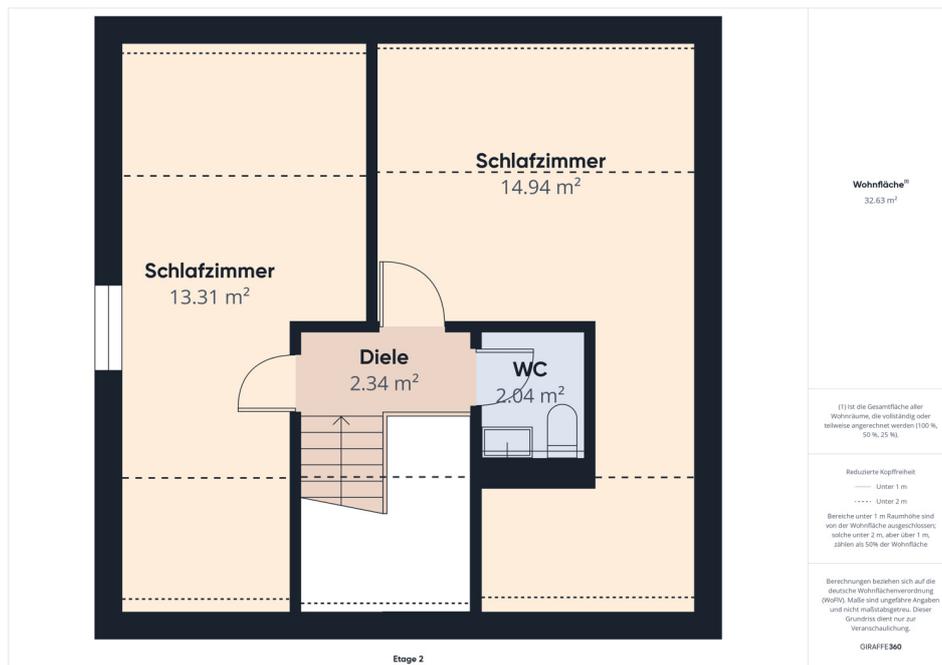
Property ID: 25076058 - 30179 Hannover

## The property



Property ID: 25076058 - 30179 Hannover

# The property



Property ID: 25076058 - 30179 Hannover

# Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25076058 - 30179 Hannover**

## A first impression

Built in 2007, this end-of-terrace house offers approximately 126 m<sup>2</sup> of living space on a roughly 171 m<sup>2</sup> plot, including a carport, providing ample room and numerous possibilities. The well-designed layout creates a pleasant living environment for families or couples seeking a home with a personal touch. The entrance area showcases a successful combination of spaciousness and brightness. The hallway offers plenty of room and is flooded with natural light through the large window along the staircase. Here you will find a storage room and a guest WC with a window. The open-plan living and dining area with adjoining kitchen forms the heart of the house and encompasses approximately 38 m<sup>2</sup>. Large windows ensure brightness and create a pleasant connection between the indoors and outdoors. The fitted kitchen by Nolte with a granite worktop blends harmoniously into the room and can be customized to individual preferences. From the living room, you can access the approximately 20 m<sup>2</sup> terrace, which was renovated about three years ago. The terrace and garden face west, providing ideal conditions for sunny afternoons and evenings. The driveway to the rear properties on the left allows ample light from the south to flood the garden, creating a bright and inviting atmosphere. The garden offers space for peace, relaxation, and personal landscaping ideas. Direct access to the parking area and a shed are also provided. The upper floor features two larger and one smaller room, which can be flexibly used as bedrooms, children's rooms, or offices. The bathroom is equipped with a shower, a window, and a Jacuzzi that was modernized approximately three years ago. The attic level comprises two bright rooms and a guest toilet without a window. The left-hand room boasts a floor-to-ceiling window facing south, providing plenty of natural light. The right-hand room features an interesting layout and offers various possibilities for use. The four bedrooms in the house range in size from approximately 11.5 m<sup>2</sup> to 15 m<sup>2</sup>, while the additional room measures approximately 7.5 m<sup>2</sup>. Over the past three years, several modernizations have been carried out: the tiled floor on the ground floor was renewed, the laminate flooring on the upper floor was replaced, six interior doors on the ground and upper floors were replaced, and the carport roof was renewed. Most of the windows are double-glazed, with the bedroom on the right side of the upper floor even having triple glazing. Electric roller shutters are installed. Three rooms, including the living room and two bedrooms, have air conditioning. Heating is provided by district heating. The energy performance certificate shows class A with a value of 41.03 kWh/(m<sup>2</sup>·a). This end-of-terrace house offers space, light, and many possibilities and is a home for anyone who wants to realize their own ideas and create a personal living atmosphere.

**Property ID: 25076058 - 30179 Hannover**

## **Details of amenities**

- Baujahr ca. 2007
- Ca. 126 qm Wohnfläche
- Ca. 171 qm Grundstück inklusive Carport
- 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- Beheizung über Fernwärme
- Energieeffizienzklasse A, 41,03 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Offener Wohn- und Essbereich mit Küche
- Einbauküche von Nolte mit Granit-Arbeitsplatte
- Badezimmer mit Dusche, Fenster und Jacuzzi (Jacuzzi vor ca. 3 Jahren modernisiert)
- Zwei Gäste-WC, 1x mit Fenster (Erd- und Dachgeschoss)
- Abstellraum im Flur
- Drei Räume mit Klimatisierung (Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer)
- Fliesen im Erdgeschoss (vor ca. 3 Jahren modernisiert)
- Fliesen in Sanitärräumen,
- Restlicher Bodenbelag: Laminat (im OG vor ca. 3 Jahren modernisiert)
- Fenster überwiegend zweifach
- Fenster im Schlafzimmer OG rechts dreifach (vor ca. 3 Jahren modernisiert)
- Elektrische Rollläden
- 6 Türen im EG und OG vor ca. 3 Jahren modernisiert
- Terrasse ca. 20 qm, vor ca. 3 Jahren modernisiert
- Garten westlich ausgerichtet, zusätzliche Belichtung durch südliche Zufahrt
- Direkter Zugang vom Garten zum Stellplatz
- Schuppen im Garten
- Carport (Überdachung vor ca. 3 Jahren modernisiert)
- Miteigentumsanteile an den gemeinschaftlich genutzten Zuwegen und einem Spielplatz

**Property ID: 25076058 - 30179 Hannover**

## All about the location

Das Reihenendhaus befindet sich in einem familienfreundlichen Wohnumfeld im Norden Hannovers, das durch seine gewachsene Nachbarschaften und die gute Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs überzeugt.

Mehrere Supermärkte und Discounter befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind in ca. 3 bis 5 Autominuten oder ca. 7 bis 10 Fahrradminuten erreichbar. Ein Drogeriemarkt liegt ebenfalls in diesem Umkreis. Auch die medizinische Versorgung ist gut: Ein Hausarzt sowie eine Apotheke befinden sich in ca. 5 bis 7 Fahrradminuten Entfernung.

Für Familien bietet die Lage kurze Wege: Ein Kindergarten liegt in ca. 8 Gehminuten Entfernung, die Grundschule ist in ca. 5 Fahrradminuten erreichbar. Die IGS List erreicht man in ca. 10 Fahrradminuten, verschiedene Gymnasien in ca. 12 bis 15 Fahrradminuten.

Zur Immobilie gehören Miteigentumsanteile an einem gemeinschaftlich genutzten Spielplatz, der sich in unmittelbarer Nähe befindet und ein zusätzliches Plus für Familien mit Kindern bietet.

Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls schnell erreichbar. Ein Stadtteilbauernhof liegt in ca. 7 Fahrradminuten Entfernung und bietet besonders für Kinder spannende Erlebnisse im Grünen. Der Mittellandkanal mit seinen Rad- und Spazierwegen ist in ca. 5 Fahrradminuten erreichbar. Die Eilenriede, Hannovers großer Stadtwald, lädt in ca. 12 Fahrradminuten Entfernung zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Der Märchensee, ein beliebtes Naherholungsziel für Spaziergänge und kleine Runden im Grünen, liegt in ca. 7 Gehminuten Entfernung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel. Eine Bushaltestelle der Linie 122 in Richtung Vier Grenzen liegt nur ca. 3 Gehminuten entfernt. An der Haltestelle Vier Grenzen besteht ein direkter Anschluss an die Straßenbahnlinien 3, 7 und 13, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt bieten. Insgesamt erreicht man den Hauptbahnhof Hannover und den Kröpcke in ca. 20 Minuten.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen, Familienfreundlichkeit und eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen. Ideal für alle, die ein ausgewogenes Stadt- und Wohnumfeld schätzen.

**Property ID: 25076058 - 30179 Hannover**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 41.03 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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: 25076058 - 30179 Hannover**

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