

Hannover - Ledeburg

Gepflegtes Einfamilienhaus in familienfreundlicher Lage mit Gestaltungspotenzial

Property ID: 26076012



PURCHASE PRICE: 389.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 152,7 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 493 m²

Property ID: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

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

Property ID: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

At a glance

Property ID	26076012	Purchase Price	389.000 EUR
Living Space	ca. 152,7 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2		
Year of construction	1908	Modernisation / Refurbishment	1985
		Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 299 m ²
		Equipment	Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	309.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	15.03.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1908

Property ID: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

The property



Property ID: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

The property



Property ID: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

The property



Property ID: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

The property



Property ID: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

The property



Property ID: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

The property



Property ID: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

The property

A promotional graphic for real estate valuation. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." (Experience the value of your property here). In the background, a tablet displays a real estate website interface with various data points and charts. The website content includes "Eckdaten zu Ihrer Immobilie" (Key data for your property) and "Marktpreis" (Market price).

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

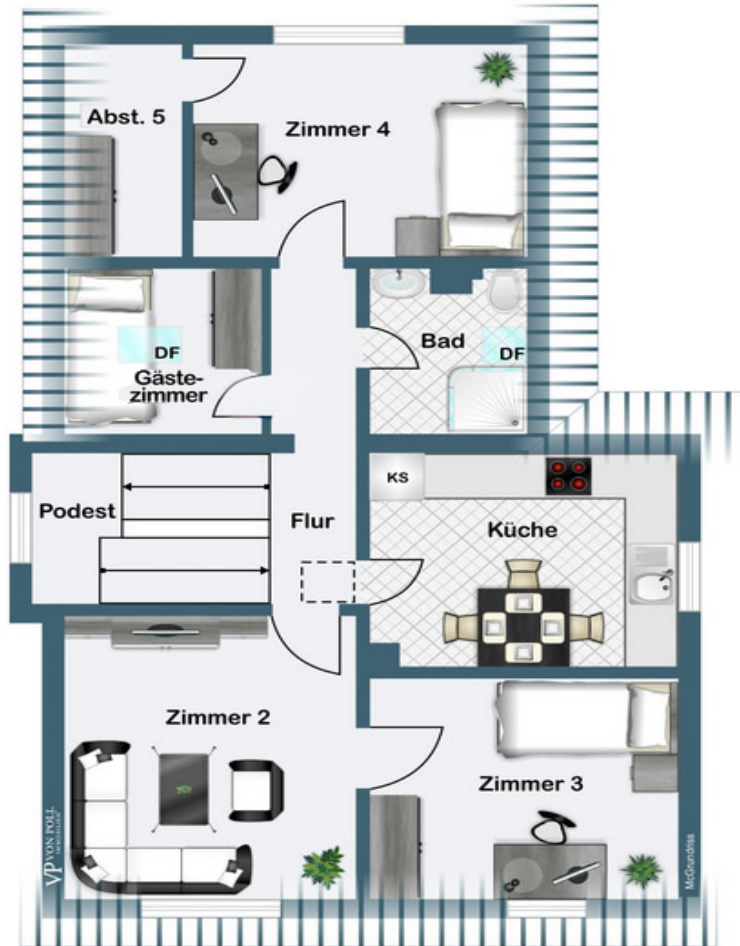
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

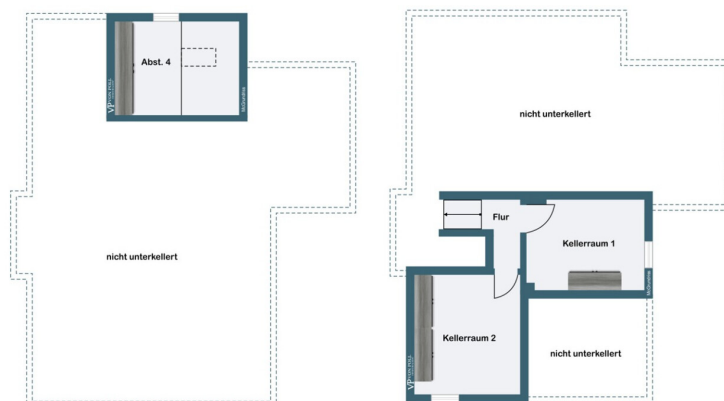
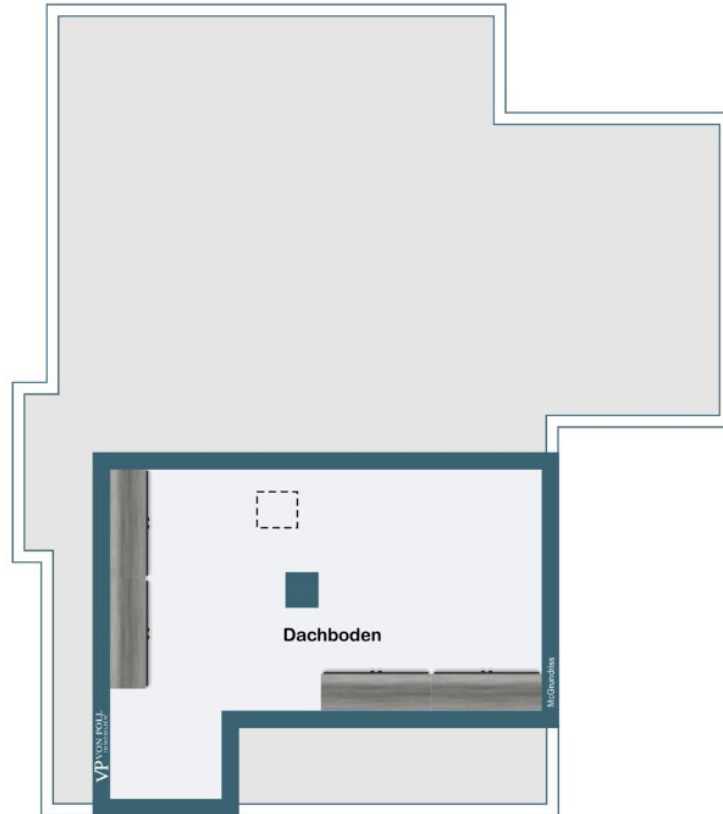
www.home.von-poll.com

Property ID: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

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: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

A first impression

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1908, mit einem Anbau aus dem Jahr 1957, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 153 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 493 m² zahlreiche Möglichkeiten für Ihre individuelle Zukunftsgestaltung.

Die insgesamt 6 Zimmer ermöglichen eine gute Raumaufteilung und bieten damit viel Platz für Ihre persönlichen Wohnideen. Durch die Aufteilung und Anzahl der Räume eignet sich das Haus besonders für Familien, die Wert auf ausreichend Rückzugsorte legen und gleichzeitig das Miteinander genießen möchten. Ein familienfreundliches Wohnkonzept lässt sich hier problemlos umsetzen, da sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss jeweils ein Badezimmer und eine Küche zur Verfügung stehen. Diese Ausstattung sorgt für Flexibilität und macht auch Wohnen für mehrere Generationen denkbar.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Hobbyraum, der vielseitig nutzbar ist und Raum für Freizeit, Hobbys oder Homeoffice bietet. Die vorhandene Garage sorgt dafür, dass Ihr Fahrzeug sicher und bequem untergebracht ist.

Die Immobilie wurde letztmalig im Jahr 1985 modernisiert. Die beiden Wärmerezeuger (Etagenheizungen) wurden in den Jahren 1990 sowie 2011 erneuert. Die Ausstattungsqualität des Hauses wird als normal beschrieben; zugleich präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand und bildet damit eine solide Basis für individuelle Modernisierungsmaßnahmen, die Sie nach Ihren Bedürfnissen vornehmen können.

Die gute Anbindung der Immobilie trägt zu einem weiteren Pluspunkt bei. Ob Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen oder Verkehrsanbindungen – von dieser Adresse aus sind Sie flexibel unterwegs.

Der großzügige Außenbereich sowie das gesamte Grundstück bieten zusätzliche Flächen für Spiel, Erholung oder gemeinsame Aktivitäten. Die individuelle Nutzbarkeit der einzelnen Zimmer sowie der Außenbereiche ermöglicht es Ihnen, ganz persönliche Wohnvorstellungen umzusetzen.

Ob Sie ein kreatives Umgestaltungsprojekt starten oder Ihrem neuen Zuhause einen modernen Charakter verleihen möchten – dieses Objekt bietet Ihnen vielfältige Perspektiven. Die Kombination aus Substanz, guter Raumaufteilung und der Option auf eine eigene Gestaltung machen dieses Haus zu einer interessanten Immobilie für Selbstnutzer, die auf der Suche nach etwas Besonderem mit eigenem Gestaltungsspielraum sind.

Wenn Sie ein gepflegtes Objekt mit Charakter suchen und eigene Vorstellungen realisieren möchten, überzeugt dieses Haus durch seine flexible Nutzbarkeit und stimmigen Grunddaten. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin, um Ihnen das Potenzial dieser Immobilie persönlich vorzustellen.

Property ID: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

All about the location

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in der Baldeniusstraße in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet im Stadtteil Ledeburg im Nordwesten von Hannover.

Ledeburg grenzt unter anderem an die Stadtteile Leinhausen, Herrenhausen, Stöcken sowie Burg und hat sich in den letzten Jahren zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt. Die Lage überzeugt durch eine gute Kombination aus ruhigem Wohnen und einer soliden Infrastruktur.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken und weitere Dienstleistungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind schnell erreichbar.

Für Familien besonders attraktiv ist das umfangreiche Betreuungs- und Bildungsangebot im Stadtteil und den angrenzenden Bereichen. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Kindergärten sowie mehrere Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen, die gut erreichbar sind und den Standort auch langfristig interessant machen.

Auch im Bereich Freizeit und Sport hat Ledeburg und die umliegenden Stadtteile einiges zu bieten. Neben Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten finden sich verschiedene Sporteinrichtungen sowie Schwimmbäder in der Umgebung, die sowohl für Kinder als auch für Erwachsene vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung bieten.

Ein bedeutender Arbeitgeber in der Nähe ist das Volkswagenwerk in Stöcken, das in wenigen Minuten erreichbar ist.

Insgesamt bietet die Lage in der Baldeniusstraße eine ausgewogene Mischung aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen, guter Verkehrsanbindung sowie einer Vielzahl an Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Property ID: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

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: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

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