

Hannover / Döhren - Döhren

Exklusives Reihenendhaus auf der Leineinsel

Property ID: 26076036



PURCHASE PRICE: 590.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 170 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 153 m²

Property ID: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren - Döhren

- **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: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren - Döhren

At a glance

Property ID	26076036
Living Space	ca. 170 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1987
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	590.000 EUR
House	End-terrace house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 31 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren - Döhren

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	17.08.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	125.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1987

Property ID: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren - Döhren

The property



Property ID: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren - Döhren

The property



Property ID: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren - Döhren

The property



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



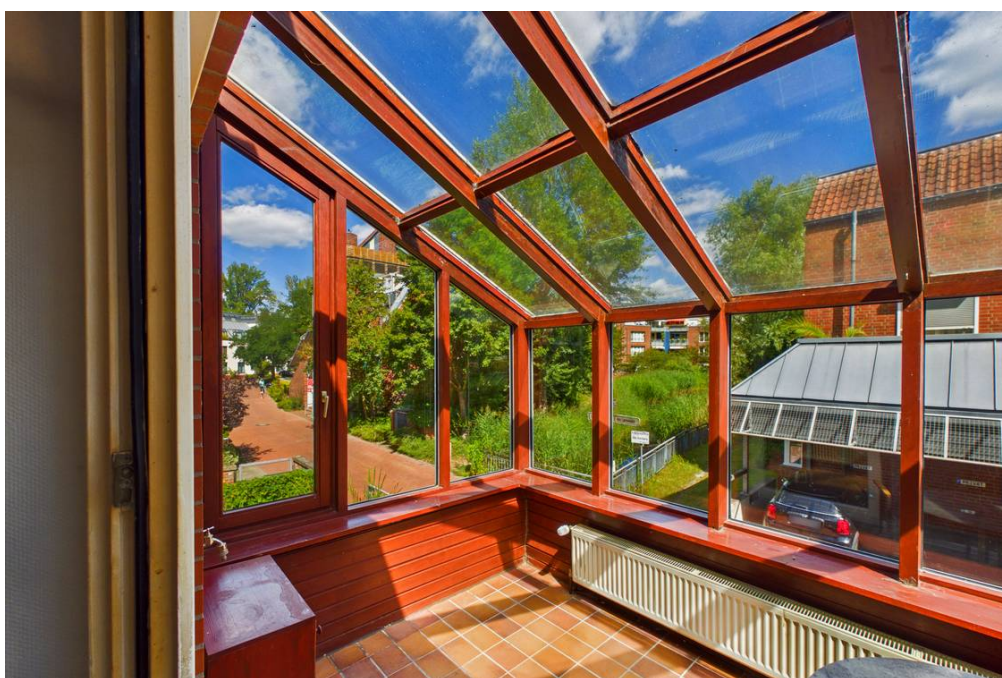
Property ID: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren - Döhren

The property



Property ID: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren - Döhren

The property



Property ID: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren - Döhren

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGE



VON POLL
IMMOBILIEN

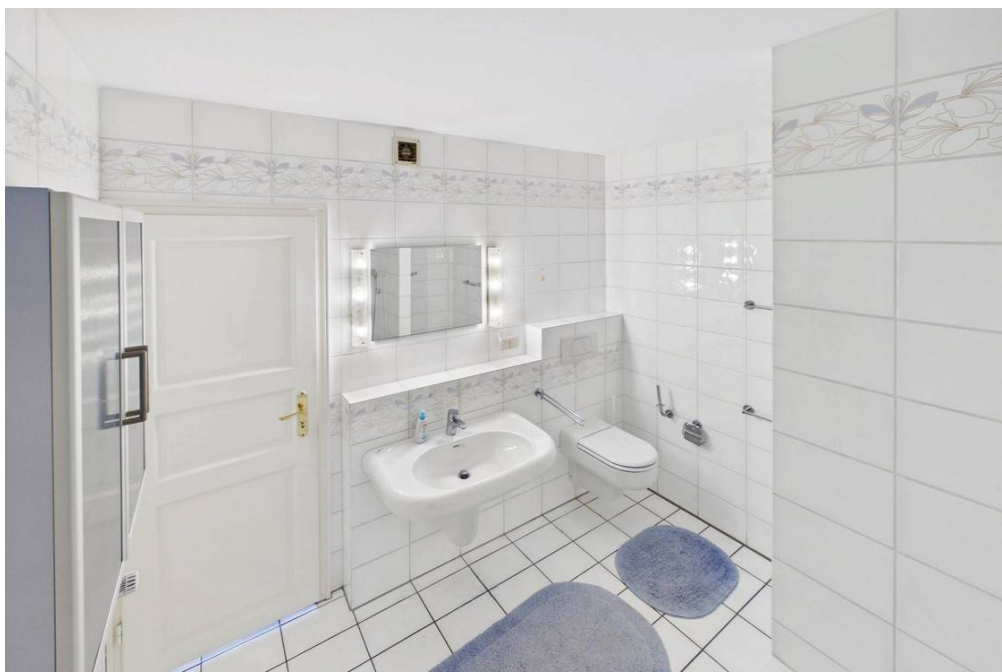


Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0511 - 44 98 963 0

www.von-poll.com



www.von-poll.com

Property ID: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren - Döhren

The property



Property ID: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren - Döhren

The property



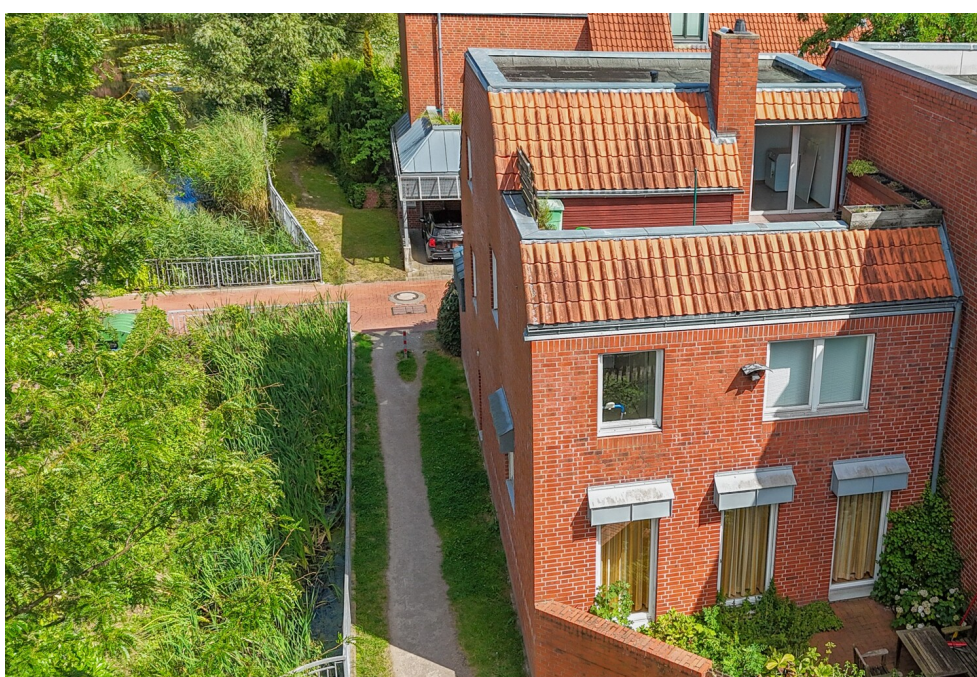
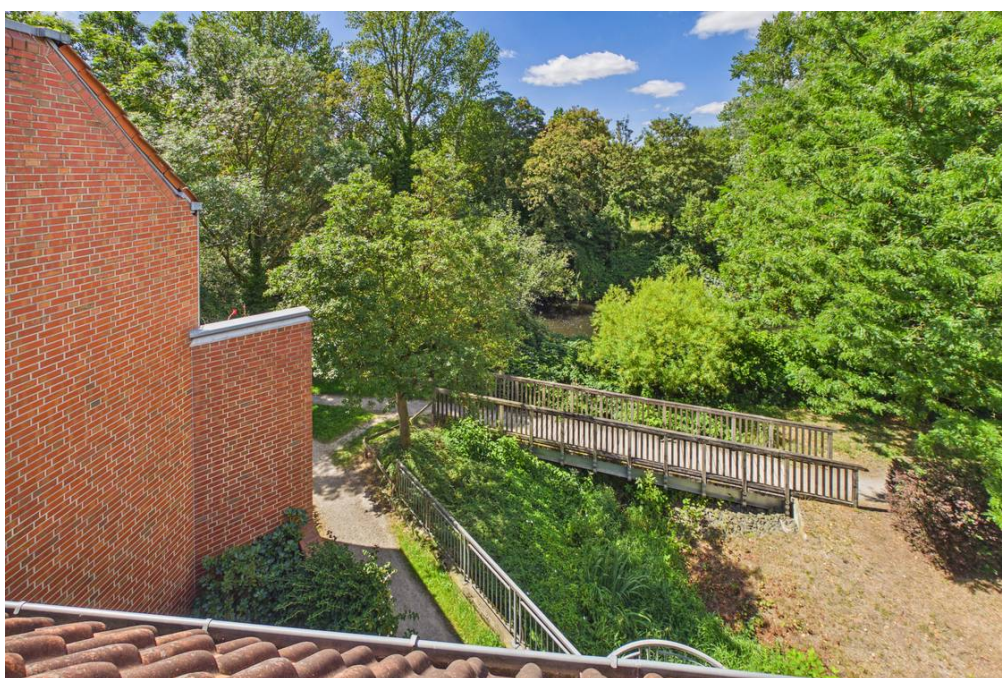
Property ID: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren - Döhren

The property



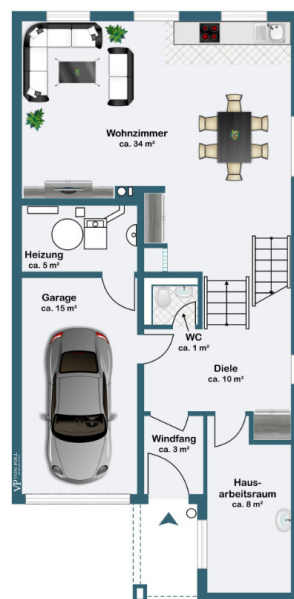
Property ID: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren - Döhren

The property



Property ID: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren - Döhren

The property



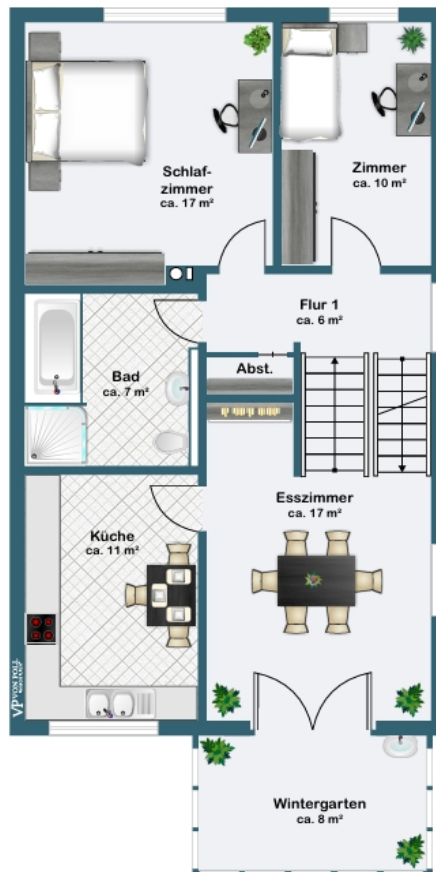
Property ID: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren - Döhren

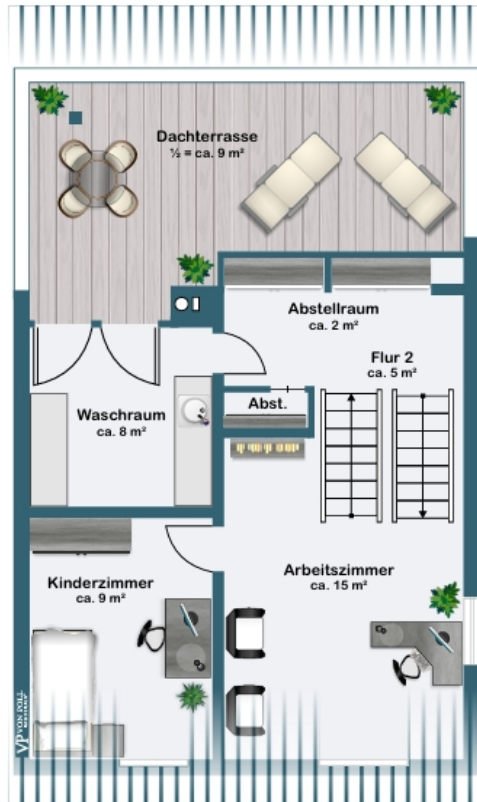
The property



Property ID: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren - Döhren

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: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren - Döhren

A first impression

Ein Haus mit eigener Architektur und direktem Bezug zur Leine: Dieses Reihenedhaus auf der Leineinsel aus dem Jahr 1987 in Hannover-Döhren und verfügt über ca. 170 m² Wohnfläche auf einem ca. 153 m² großen Grundstück. Sieben Zimmer verteilen sich in Split-Level-Bauweise auf mehrere versetzte Geschosse und geben dem Haus einen individuellen, bis heute besonderen Zuschnitt.

Vom Erdgeschoss führt die Treppe in den großzügigen Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Große Fensterflächen öffnen den Blick in die grüne Umgebung und sorgen für eine angenehme Verbindung nach draußen. Die nach Westen ausgerichtete Terrasse schließt unmittelbar an den Wohnraum an und bietet einen schönen Platz im Freien mit Blick auf die Leine. Durch die Westausrichtung lässt sich hier insbesondere die Nachmittags- und Abendsonne genießen – ein angenehmer Außenbereich für ruhige Stunden oder gemeinsame Abende an der Leine.

Wenige Stufen weiter befindet sich der Essbereich. Direkt angrenzend liegt die Küche; die vorhandene Einbauküche verbleibt im Haus. Vom Esszimmer besteht außerdem direkter Zugang zum nach Osten ausgerichteten Wintergarten. Dieser ergänzt den Essbereich um einen geschützten Sitzplatz und bietet sich insbesondere in den wärmeren Monaten als Alternative zum klassischen Essplatz an – für das Frühstück, das gemeinsame Abendessen oder längere Abende.

Im weiteren Verlauf nach oben befinden sich zwei Schlafzimmer sowie das große Badezimmer. Ein zusätzlicher kleiner Raum eignet sich als Ablagekammer oder Vorratsraum. Das innenliegende Badezimmer stammt aus dem Baujahr und verfügt über kein Fenster.

Eine weitere Treppe führt in einen großzügigen Raum mit großen Fensterflächen. Als Arbeitszimmer, Atelier oder Hobbyraum erhält dieser Bereich durch seinen Zuschnitt einen eigenen Charakter. Angrenzend befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit einem nach Osten ausgerichteten Fenster.

Im oberen Bereich des Hauses stehen kleinere Abstellflächen sowie drei separate Abstellräume zur Verfügung. Auf dieser Ebene befindet sich zudem ein eigener Waschraum. Von hier gelangt man weiter auf die wunderschöne Dachterrasse, von dem sich der Blick über die Leine und die umliegende grüne Umgebung erstreckt.

Das Erdgeschoss übernimmt die praktischen Funktionen des Hauses. Neben dem

Eingangsbereich und dem Gäste-WC befinden sich hier die Garage, mehrere Abstell- und Nebenräume sowie die Heizungsanlage aus dem Jahr 2007. Hinter der Garage liegt ein weiterer separater Abstellraum, der Platz für Fahrräder, Gartengeräte oder andere Dinge des täglichen Bedarfs schafft.

Die besondere Qualität dieses Reihenendhauses liegt in der Verbindung aus großzügigem Raumangebot, ungewöhnlicher Split-Level-Architektur und der unmittelbaren Lage an der Leine. Die versetzten Geschosse gliedern Wohnen, Essen, Schlafen und Arbeiten auf natürliche Weise und verleihen dem Haus seinen eigenständigen Charakter.

Die Ausstattung entspricht teilweise nicht mehr dem heutigen Standard und bietet Raum für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Gleichzeitig bilden ca. 170 m² Wohnfläche, sieben Zimmer, Wintergarten, Terrasse, Dachterrasse, zahlreiche Abstellflächen und die Garage eine großzügige Grundlage für ein Zuhause, das sich deutlich von klassischen Reihenhaushgrundrissen unterscheidet.

Property ID: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren - Döhren

Details of amenities

- Reihenendhaus aus dem Jahr 1987
- ca. 170 m² Wohnfläche
- ca. 153 m² Grundstück
- sieben Zimmer
- individuelle Split-Level-Bauweise
- großzügiger Wohnbereich mit großen Fensterflächen
- nach Westen ausgerichtete Terrasse mit Blick auf die Leine
- separater Essbereich
- Küche mit Einbauküche
- nach Osten ausgerichteter Wintergarten
- großes Badezimmer
- separates Gäste-WC
- eigener Dachterrassenzimmer/Waschraum
- drei separate Abstell-Räume im oberen Bereich
- weitere Abstell- und Nebenräume
- Dachterrasse mit Blick auf die Leine
- Garage am Haus
- zusätzlicher Abstellraum hinter der Garage
- Heizungsanlage aus dem Jahr 2007

Property ID: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren - Döhren

All about the location

Das Reihenendhaus befindet sich am Leinewehr auf der Leineinsel im hannoverschen Stadtteil Döhren. Die Lage ist geprägt durch die unmittelbare Nähe zur Leine, die angrenzenden Grün- und Auenflächen und zugleich kurze Wege in das gewachsene Zentrum von Döhren. Gerade diese Verbindung aus Wohnen am Wasser und einer gut ausgebauten städtischen Infrastruktur macht die Leineinsel zu einer besonderen Wohnlage im Süden Hannovers.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist im näheren Umfeld gut abgedeckt. Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich bereits ab ca. 500 Metern Entfernung. Rund um den etwa einen Kilometer entfernten Fiedelerplatz konzentrieren sich weitere Geschäfte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Dienstleister sowie verschiedene gastronomische Angebote. Ergänzt wird das Angebot durch den regelmäßig stattfindenden Wochen- und Bauernmarkt. Auch Kindertagesstätten und Schulen befinden sich im Stadtteil; die Grundschule Suthwiesenstraße liegt rund 700 Meter entfernt.

Einen besonderen Stellenwert hat die direkte Nähe zur Natur. Die Leine verläuft unmittelbar an der Wohnlage vorbei und eröffnet ein weitläufiges Netz aus Fuß- und Radwegen. Von hier lassen sich die Ricklinger Kiesteiche, die Leinemasch und weitere Grünbereiche auf kurzen Wegen erreichen. Auch der Maschsee mit Strandbad, Spazier- und Radwegen liegt nur rund 1,5 Kilometer entfernt. Damit stehen zahlreiche Möglichkeiten zum Spazieren, Joggen, Radfahren und für Aktivitäten am Wasser praktisch vor der Haustür zur Verfügung.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Die Stadtbahnhaltestelle „Peiner Straße“ liegt rund einen Kilometer entfernt. Von hier verkehren die Linien 1, 2 und 8 mit direkten Verbindungen in Richtung Innenstadt, Hauptbahnhof und Messe. Der Hauptbahnhof ist ab der Haltestelle in rund zehn bis elf Minuten ohne Umstieg erreichbar. Auch das Messegelände ist mit der Linie 8 direkt angebunden.

Mit dem Auto bestehen ebenfalls kurze Wege. Über die Hildesheimer Straße sowie den nahegelegenen Südschnellweg (B 65) und den Messeschnellweg (B 6/A 37) sind sowohl das hannoversche Stadtgebiet als auch die überregionalen Verkehrsachsen schnell erreichbar. Die Innenstadt und der Hauptbahnhof liegen je nach Route rund fünf bis sechs Kilometer entfernt, das Messegelände etwa vier bis fünf Kilometer. Zum Flughafen Hannover sind es rund 18 bis 20 Kilometer.

Döhren verbindet damit eine gewachsene Infrastruktur mit einem hohen Freizeit- und

Erholungswert. Die unmittelbare Lage an der Leine, die Nähe zu Maschsee und Leineaue sowie die kurzen Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlichem Nahverkehr und Innenstadt schaffen eine Wohnlage, die sowohl im Alltag als auch in der Freizeit überzeugt.

Property ID: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren - Döhren

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 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: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren - Döhren

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