

Hannover - Bothfeld

# Modernisiertes Reihenendhaus mit Südwestterrasse, Garage und Stellplätzen

*Número de propiedad: 26076001*



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

**PRECIO DE COMPRA: 446.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 171,65 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 432 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26076001 - 30657 Hannover - Bothfeld**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26076001 - 30657 Hannover - Bothfeld

## De un vistazo

Número de propiedad	26076001	Precio de compra	446.000 EUR
Superficie habitable	ca. 171,65 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado de cabecera
Habitaciones	5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Modernización / Rehabilitación	2024
Baños	2	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1985	Espacio utilizable	ca. 79 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26076001 - 30657 Hannover - Bothfeld

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	94.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	17.03.2036	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1985

Número de propiedad: 26076001 - 30657 Hannover - Bothfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 26076001 - 30657 Hannover - Bothfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 26076001 - 30657 Hannover - Bothfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 26076001 - 30657 Hannover - Bothfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 26076001 - 30657 Hannover - Bothfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 26076001 - 30657 Hannover - Bothfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 26076001 - 30657 Hannover - Bothfeld

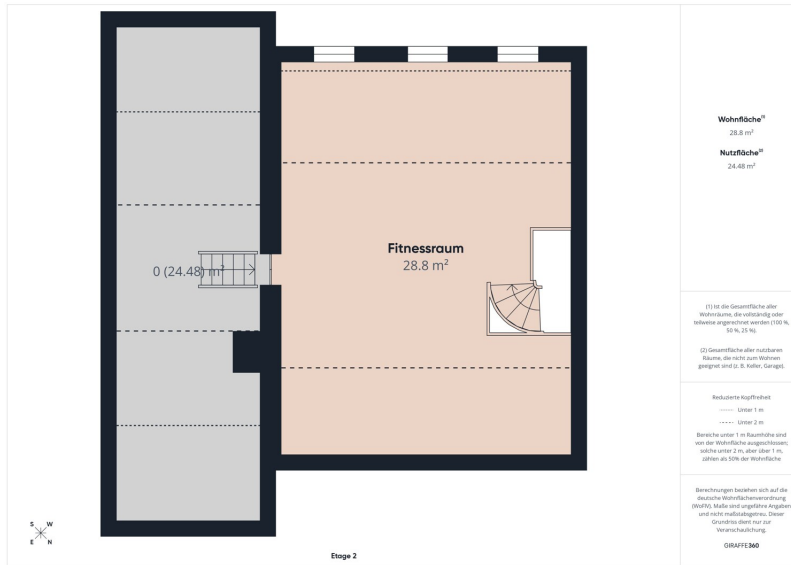
## La propiedad



Número de propiedad: 26076001 - 30657 Hannover - Bothfeld

# Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26076001 - 30657 Hannover - Bothfeld**

## Una primera impresión

Mit seiner Split Level Struktur aus ca. dem Jahr 1985 bietet dieses Reihenendhaus eine Raumaufteilung, die sich bewusst von klassischen Grundrissen abhebt und unterschiedliche Wohnbereiche klar voneinander trennt. Die Wohnfläche von ca. 171,65 m<sup>2</sup> sowie ca. 79,23 m<sup>2</sup> Nutzfläche schaffen eine großzügige und flexibel nutzbare Wohnstruktur. Insgesamt stehen 6 bis 7 Zimmer zur Verfügung, darunter mindestens 3 Schlafzimmer sowie weitere flexibel nutzbare Räume, die sich als Büro, Gästezimmer oder Hobbybereich einrichten lassen. 2 Badezimmer ergänzen die Aufteilung.

Das ca. 432 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst einen ansprechend gestalteten Außenbereich mit einer ca. 40 m<sup>2</sup> großen, teilweise überdachten Terrasse in Südwest Ausrichtung.

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten und fortlaufend modernisierten Zustand. Ein Einzug ist ohne größeren Aufwand möglich. Seit etwa 2015 wurden zahlreiche Maßnahmen durchgeführt. Dabei wurden unter anderem die Gasheizung erneuert, das Badezimmer im Obergeschoss modernisiert sowie die Parkettböden aufgearbeitet. Ein Großteil der Fenster wurde ebenfalls erneuert. Das Gäste WC wurde 2024 modernisiert. Im Dachgeschoss stammen die Fenster aus dem Baujahr. Im Schlafzimmer wurde 2024 ein Schallschutzfenster eingebaut.

Auch Teile der Elektrik wurden nachgerüstet.

Aufgearbeitetes Stäbchenparkett sorgt in den Wohnräumen für eine warme Atmosphäre. Küche und Flure sind durchdacht ausgestattet, ergänzt durch Glasfaseranschluss und elektrische Rollläden im Erdgeschoss.

Der Eingangsbereich führt in einen separaten Flur mit Platz für eine Garderobe. Angrenzend befinden sich ein Abstellraum sowie das Gäste WC mit Dusche. Im weiteren Verlauf öffnet sich die Diele zum Wohnbereich. Das ca. 43 m<sup>2</sup> große

Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Auf der versetzten Ebene schließt sich der Essbereich an. Die Küche ist mit Designbelag ausgestattet und verfügt über eine weiße Einbauküche, die nach Absprache übernommen werden kann.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Fenster und Fußbodenheizung.

Das Dachgeschoss bietet einen ca. 30 m<sup>2</sup> großen, vielseitig nutzbaren Raum sowie zusätzlichen Stauraum im Kriechboden.

Im Kellergeschoss stehen weitere Nutzflächen zur Verfügung.

Das Grundstück wurde 2020 neu angelegt und überzeugt durch eine Gestaltung mit Steinplatten, Beleuchtung und Grundwasserpumpe. Die teilweise überdachte Terrasse ergänzt den Garten in Südwest Ausrichtung.

Eine Garage in Überlänge mit Werkstatt ist von beiden Seiten zugänglich. Zusätzlich steht eine separate Motorrad- und Fahrradgarage zur Verfügung. Bis zu 3 Stellplätze befinden sich vor dem Haus.

Einbauküche, Fitnessbereich, Möbel im Ankleidezimmer sowie die Werkstatt können nach Absprache übernommen werden.

Es handelt sich um ein Erbpachtgrundstück mit einem Erbbauzins von ca. 3.290 € jährlich. Die Restlaufzeit beträgt noch ca. 56 Jahre.

**Número de propiedad: 26076001 - 30657 Hannover - Bothfeld**

## Detalles de los servicios

- Erbpacht, Restlaufzeit ca. 56 Jahre
- Erbbauzins ca. 3.290 € jährlich
- Reihenendhaus in Split Level Bauweise
- Baujahr ca. 1985
- Wohnfläche ca. 171,65 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 79,23 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 432 m<sup>2</sup>
- 6 bis 7 Zimmer
- mindestens 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fußbodenheizung
- Gäste WC mit Dusche
- Südwestterrasse ca. 40 m<sup>2</sup>, teilweise überdacht
- Moderne Einbauküche (Übernahme nach Absprache möglich)
- Stäbchenparkett in den Wohnräumen, aufgearbeitet
- Teilkeller mit Hauswirtschafts- und Heizungsraum
- weiterer Raum wohnlich nutzbar
- Fenster ca. 2015 überwiegend erneuert
- Dachgeschossfenster aus dem Baujahr
- Schallschutzfenster im Schlafzimmer erneuert ca. 2024
- Gasheizung erneuert ca. 2015
- Elektrik teilweise modernisiert
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Rollläden im Obergeschoss manuell
- Garten und Terrasse neu angelegt ca. 2020
- Grundwasserpumpe
- Garage in Überlänge mit elektrischem Tor und Werkstatt

- Zugang zur Garage von beiden Seiten
- zusätzliche Motorrad- und Fahrradgarage
- bis zu 3 Stellplätze vor dem Haus

**Número de propiedad: 26076001 - 30657 Hannover - Bothfeld**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich im beliebten Hannoveraner Stadtteil Bothfeld, der für seine familienfreundliche Struktur, gewachsene Wohngebiete und eine sehr gute Infrastruktur geschätzt wird. Die Lage an einer Hauptstraße sorgt für eine direkte und unkomplizierte Erreichbarkeit, während das Umfeld durch kurze Wege und eine angenehme Alltagsstruktur überzeugt.

Im täglichen Leben profitieren Sie von einer sehr guten Versorgung.

Ein Discounter ist nur etwa 400 Meter entfernt und bequem zu Fuß erreichbar.

Weitere Supermärkte sowie Drogerien befinden sich im Umkreis von etwa 1 bis 1,5 Kilometern und sind schnell mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar.

Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung ideale Voraussetzungen. Ein Kindergarten ist in etwa 10 bis 12 Gehminuten erreichbar. Die Grundschule liegt rund 1,6 Kilometer entfernt und ist gut erreichbar. Weiterführende Schulen wie ein Gymnasium und eine Integrierte Gesamtschule befinden sich in etwa 1,4 bis 1,6 Kilometern Entfernung und sind in wenigen Fahrradminuten erreichbar.

Auch das Freizeitangebot lässt sich gut in den Alltag integrieren.

Sportmöglichkeiten wie ein Fußballverein sind schnell erreichbar, ebenso weitere Angebote wie Reitvereine oder Fitnessstudios im näheren Umfeld. Grünflächen und kleinere Naherholungsbereiche prägen die Umgebung und laden zu Spaziergängen oder aktiver Freizeit ein. Größere Erholungsgebiete sowie Seen im nördlichen Stadtgebiet und in Richtung Isernhagen sind ebenfalls gut erreichbar und bieten zusätzliche Möglichkeiten für Erholung im Freien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr komfortabel. Eine Bushaltestelle der Linie 122 erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Die

Straßenbahnlinie 2 liegt etwa 1,1 Kilometer entfernt und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Innenstadt sowie in weitere Stadtteile.

Auch für Pendler ist die Lage attraktiv. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen sowie die gute Anbindung an das überregionale Straßennetz sind sowohl die Innenstadt als auch umliegende Regionen zügig erreichbar.

Insgesamt verbindet die Lage eine sehr gute Erreichbarkeit mit einer familienfreundlichen Umgebung und einem Umfeld, das sowohl den Alltag als auch die Freizeit angenehm unterstützt.

**Número de propiedad: 26076001 - 30657 Hannover - Bothfeld**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26076001 - 30657 Hannover - Bothfeld**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: [hannover@von-poll.com](mailto:hannover@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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