

Hannover – Bornum

Casa adosada de dos niveles con jardín soleado, garaje y mucho espacio para ideas de vivienda individuales.

Número de propiedad: 25076045



PRECIO DE COMPRA: 350.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 159,96 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 351 m²

Número de propiedad: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

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

Número de propiedad: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

De un vistazo

Número de propiedad	25076045
Superficie habitable	ca. 159,96 m ²
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1963
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	350.000 EUR
Casa	Chalet adosado de cabecera
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1984
Espacio utilizable	ca. 32 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea

Número de propiedad: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	10.08.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	262.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1963

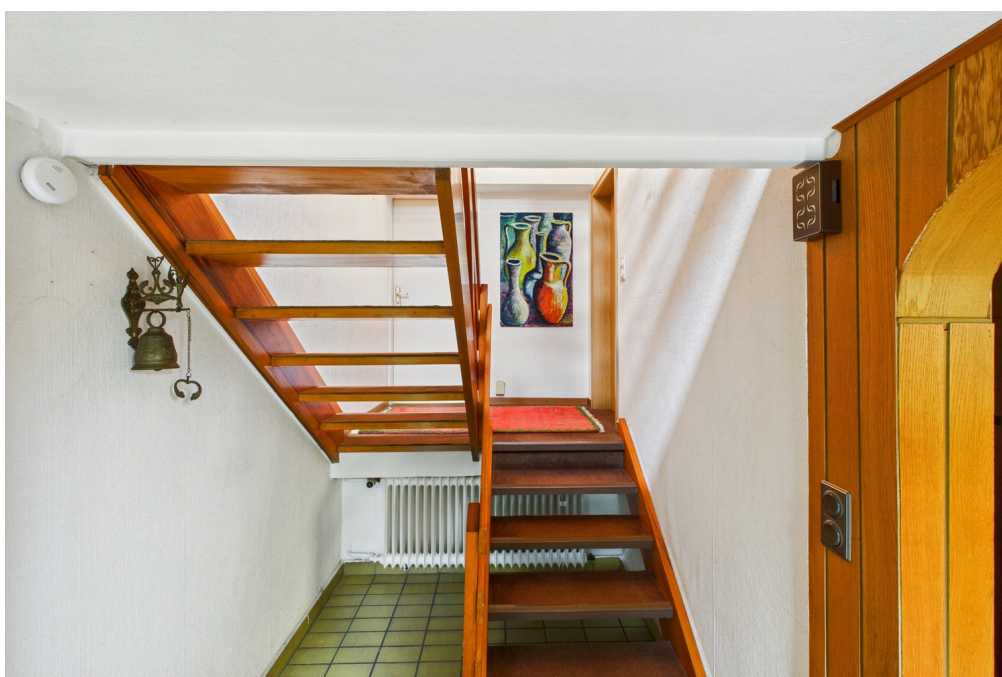
Número de propiedad: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

La propiedad



Número de propiedad: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

La propiedad



Número de propiedad: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

La propiedad



VON POLL IMMOBILIEN

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

Für Sie in den besten Lagen.

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.



Número de propiedad: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

La propiedad



Número de propiedad: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

La propiedad



Número de propiedad: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

La propiedad



Número de propiedad: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

La propiedad



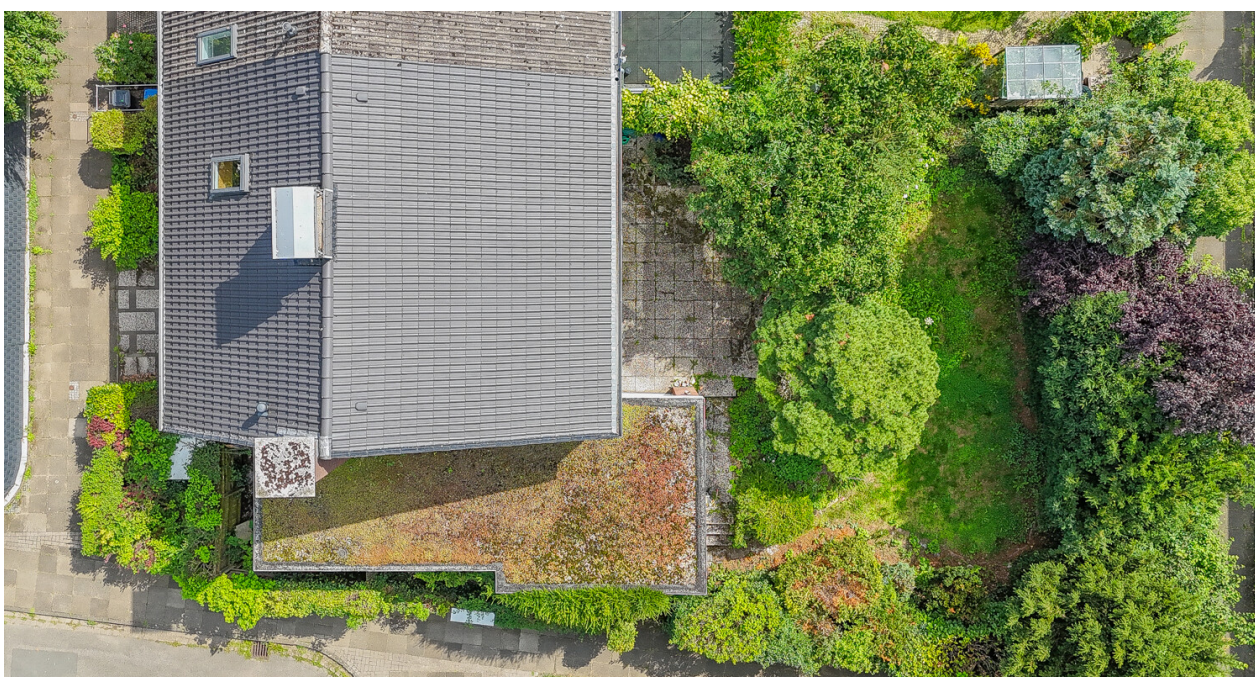
Número de propiedad: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

La propiedad



Número de propiedad: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

La propiedad



Número de propiedad: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

Una primera impresión

Esta casa adosada, bien cuidada, combina un amplio espacio habitable con una arquitectura cuidada y un soleado jardín, creando un ambiente verdaderamente especial y acogedor. Construida alrededor de 1963, la propiedad fue ampliada aproximadamente diez años después. La casa ofrece un total de seis habitaciones, al menos tres de las cuales pueden usarse como dormitorios. Un tejado de tejas nuevo en el edificio principal (de aproximadamente cuatro años de antigüedad) y cuatro grandes ventanales modernizados en el salón, de alrededor de 1997, subrayan el sólido estado estructural de la propiedad. Desde el recibidor, se accede a una estancia de aproximadamente 14 m², originalmente utilizada como cocina, que ahora es ideal para oficina en casa, para aficiones o simplemente como cocina. Un trastero adyacente se utilizó recientemente como guardarropa. Un corto tramo de escaleras conduce al espacioso salón-comedor de aproximadamente 55 m². Esta estancia cuenta con un diseño luminoso y aireado, una chimenea y acceso a la terraza de aproximadamente 30 m² con toldo y al jardín, todo ello orientado al suroeste. La sala de estar ya cuenta con conexiones para la cocina, lo que permite una distribución nueva, moderna y abierta. Un aseo de cortesía, accesible desde la escalera, completa esta planta. El suelo es principalmente de baldosas, moqueta y parqué. Las plantas superiores albergan tres dormitorios de entre 14 y 19 m², además de una habitación adicional apta para despacho. Esta habitación mide aproximadamente 6 m², con techos inclinados y espacio útil adicional. Hay dos baños con luz natural, uno con bañera y otro con ducha. Las salas de estar están predominantemente alfombradas, mientras que los baños están alicatados. La distribución sigue un principio de dos niveles, lo que garantiza una estructura clara y una conexión armoniosa entre cada nivel. Un sótano con una altura de techo de aproximadamente 1,55 a 1,88 metros y una conexión para lavadora ofrecen espacio de almacenamiento adicional. La propiedad también incluye un trastero cubierto y abierto frente a la ampliación y un garaje en un complejo de garajes. Esta propiedad es ideal para familias o parejas que necesitan espacio y buscan una casa sólida con potencial en una zona tranquila y bien comunicada. Se encuentra en buen estado, pero requiere una reforma interior. En particular, los baños y algunas instalaciones del edificio ya no cumplen con los estándares actuales y ofrecen la posibilidad de modernizarlas individualmente.

Número de propiedad: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

Detalles de los servicios

- Reihenendhaus
- Split-Level-Bauweise
- Baujahr ca. 1963
- Anbau ca. 1973
- ca. 160 m² Wohnfläche
- ca. 33 m² 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

Número de propiedad: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

Todo sobre la ubicación

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 Fahradminuten.

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.

Número de propiedad: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 262.90 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com