

Hannover

# Luminosa casa adosada con mucho espacio, cochera y terraza orientada al oeste.

*Número de propiedad: 25076058*



**PRECIO DE COMPRA: 527.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 125,89 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 171 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25076058 - 30179 Hannover**

- **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: 25076058 - 30179 Hannover

## De un vistazo

Número de propiedad	25076058
Superficie habitable	ca. 125,89 m <sup>2</sup>
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	2007

Precio de compra	527.000 EUR
Casa	Chalet adosado de cabecera
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	como nuevo
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25076058 - 30179 Hannover

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	41.03 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	03.07.2035	Clase de eficiencia energética	A
		Año de construcción según el certificado energético	2007

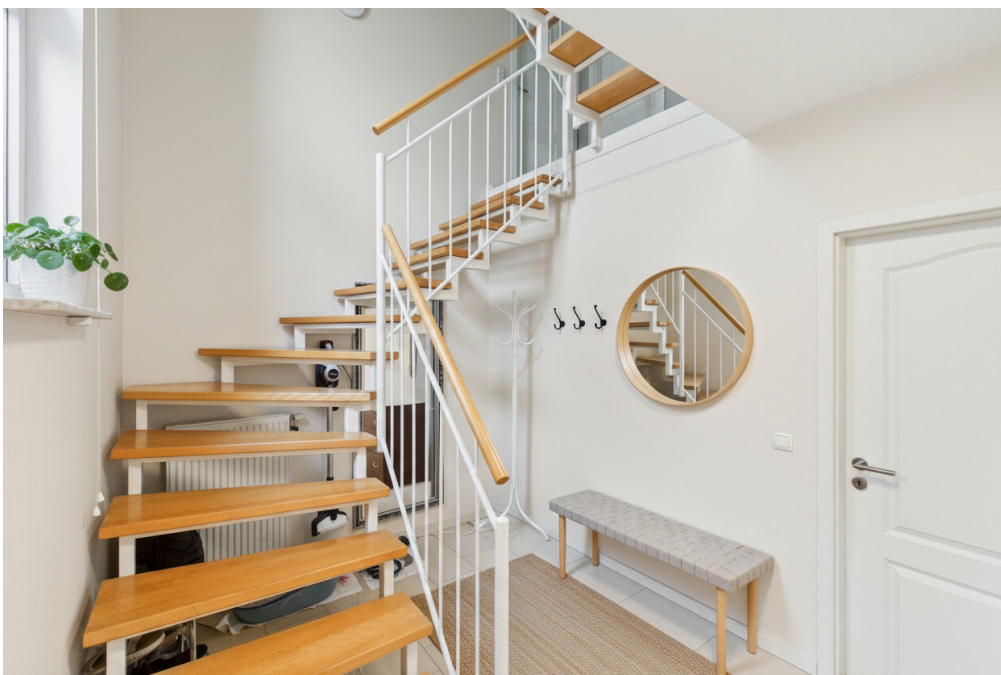
Número de propiedad: 25076058 - 30179 Hannover

## La propiedad



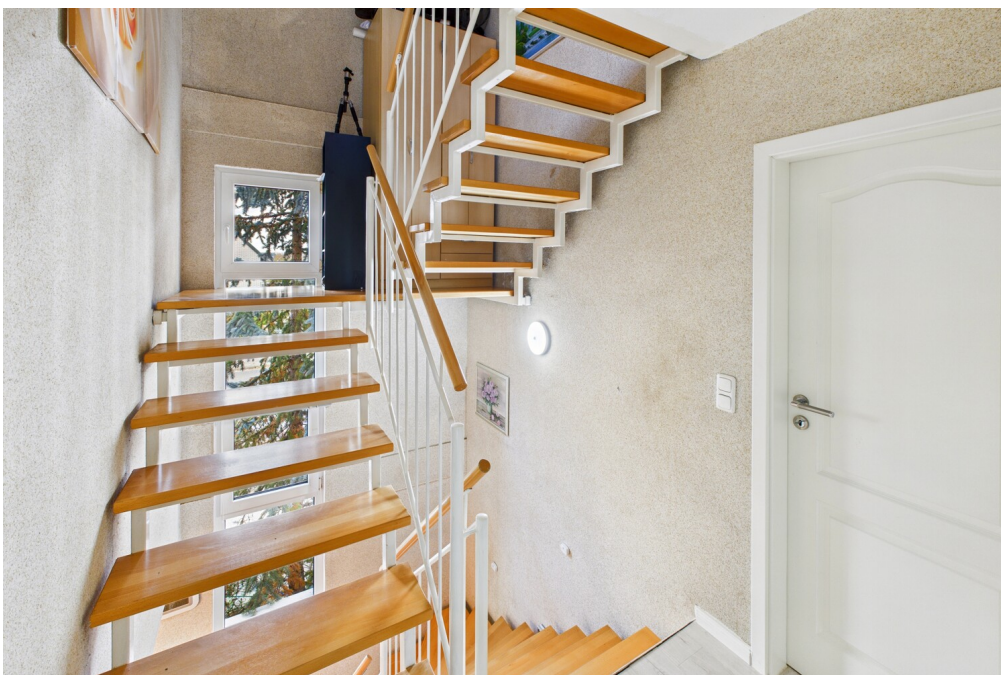
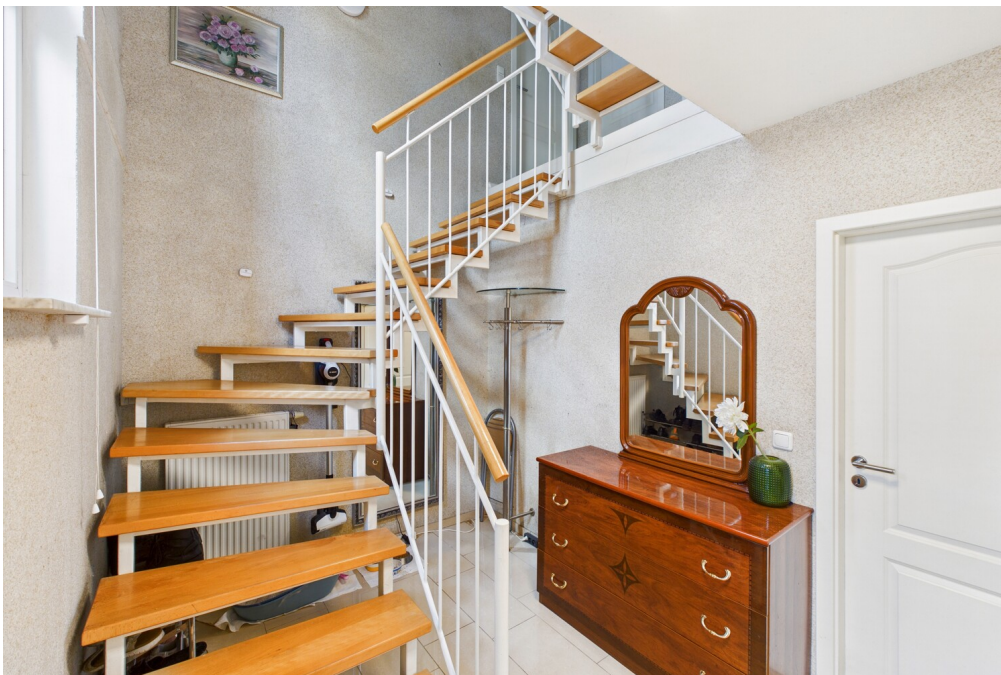
Número de propiedad: 25076058 - 30179 Hannover

## La propiedad



Número de propiedad: 25076058 - 30179 Hannover

## La propiedad



Número de propiedad: 25076058 - 30179 Hannover

## La propiedad



Número de propiedad: 25076058 - 30179 Hannover

## La propiedad



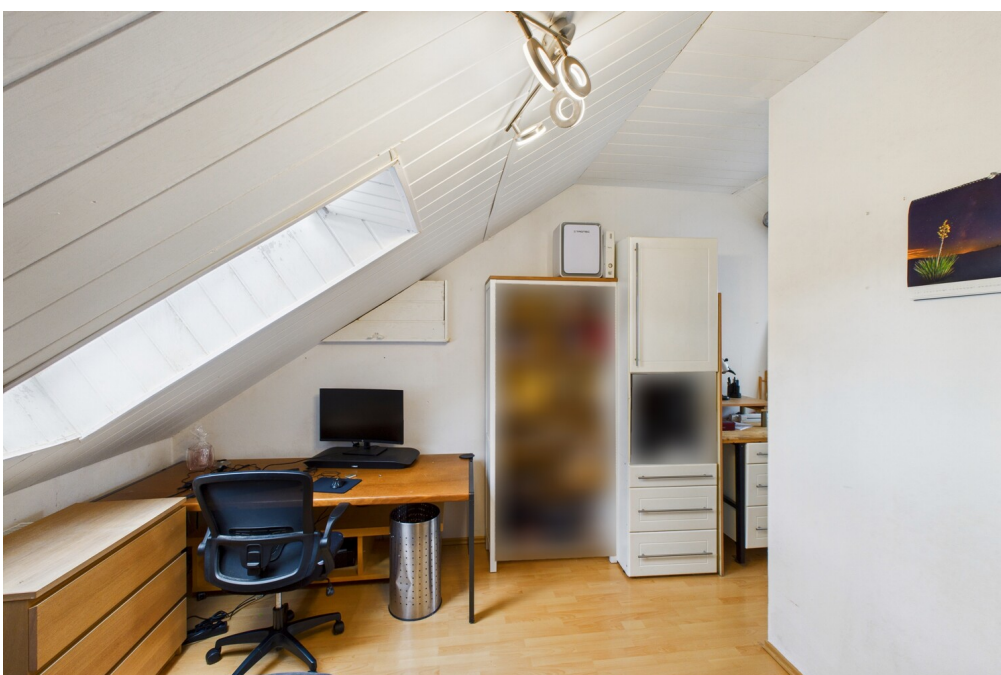
Número de propiedad: 25076058 - 30179 Hannover

## La propiedad



Número de propiedad: 25076058 - 30179 Hannover

## La propiedad



Número de propiedad: 25076058 - 30179 Hannover

## La propiedad



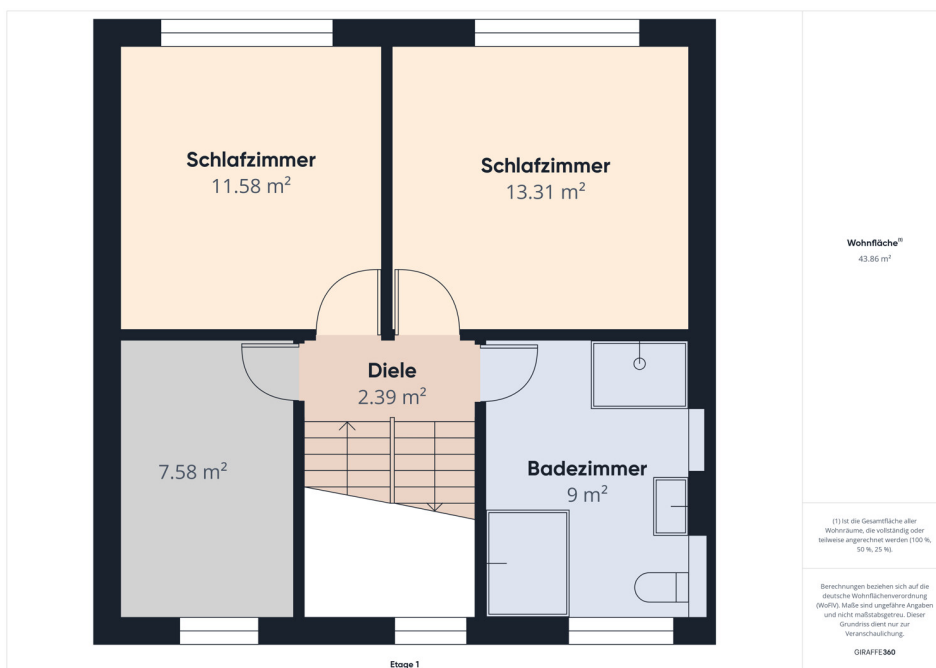
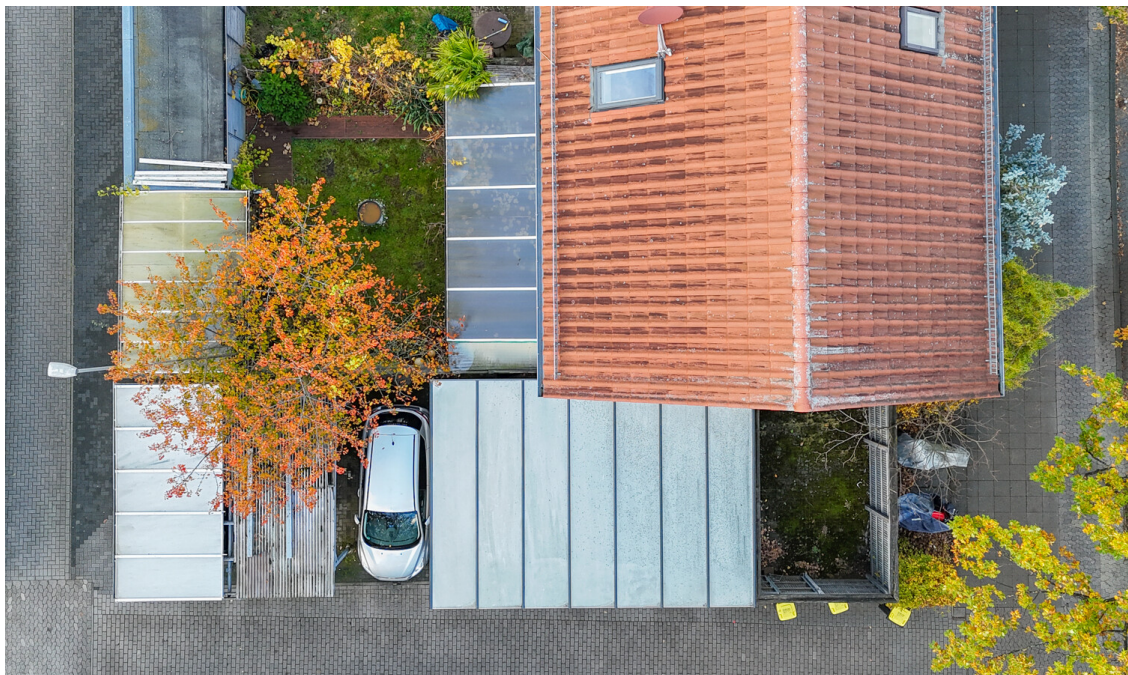
Número de propiedad: 25076058 - 30179 Hannover

## La propiedad



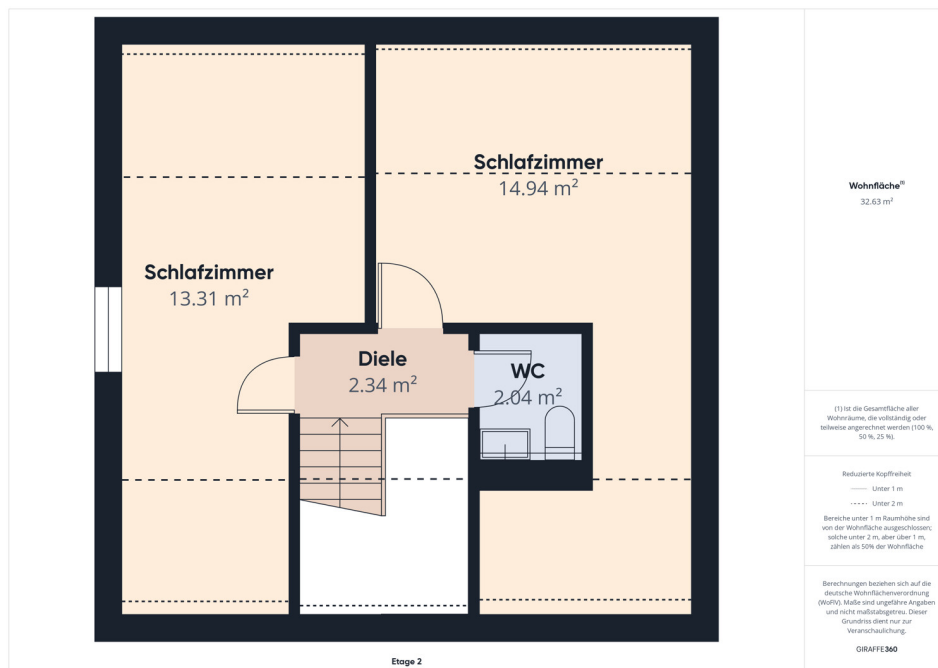
Número de propiedad: 25076058 - 30179 Hannover

## La propiedad



Número de propiedad: 25076058 - 30179 Hannover

## La propiedad



Número de propiedad: 25076058 - 30179 Hannover

## 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: 25076058 - 30179 Hannover

## Una primera impresión

Construida en 2007, esta casa adosada ofrece aproximadamente 126 m<sup>2</sup> de espacio habitable en una parcela de aproximadamente 171 m<sup>2</sup>, incluyendo una cochera, lo que ofrece amplio espacio y numerosas posibilidades. Su cuidada distribución crea un ambiente agradable para familias o parejas que buscan un hogar con un toque personal. La entrada combina a la perfección amplitud y luminosidad. El recibidor ofrece amplio espacio y está inundado de luz natural gracias al gran ventanal que bordea la escalera. Aquí encontrará un trastero y un aseo de invitados con ventana. El salón-comedor de planta abierta con cocina contigua constituye el corazón de la casa y abarca aproximadamente 38 m<sup>2</sup>. Los amplios ventanales garantizan la luminosidad y crean una agradable conexión entre el interior y el exterior. La cocina equipada de Nolte con encimera de granito se integra armoniosamente en la estancia y se puede personalizar según las preferencias individuales. Desde el salón se accede a la terraza de aproximadamente 20 m<sup>2</sup>, reformada hace unos tres años. La terraza y el jardín están orientados al oeste, lo que ofrece condiciones ideales para disfrutar de tardes y noches soleadas. El camino de entrada a las propiedades traseras, a la izquierda, permite que la abundante luz del sur inunde el jardín, creando un ambiente luminoso y acogedor. El jardín ofrece espacio para la paz, la relajación y la creación de ideas de paisajismo personalizadas. También se ofrece acceso directo al aparcamiento y a un cobertizo. La planta superior cuenta con dos habitaciones más grandes y una más pequeña, que pueden utilizarse flexiblemente como dormitorios, habitaciones infantiles o despachos. El baño está equipado con ducha, ventana y jacuzzi, modernizado hace aproximadamente tres años. El ático consta de dos habitaciones luminosas y un aseo de invitados sin ventana. La habitación de la izquierda cuenta con un ventanal de suelo a techo orientado al sur, que proporciona abundante luz natural. La habitación de la derecha presenta una distribución interesante y ofrece diversas posibilidades de uso. Los cuatro dormitorios de la casa tienen un tamaño aproximado de entre 11,5 y 15 m<sup>2</sup>, mientras que la habitación adicional mide aproximadamente 7,5 m<sup>2</sup>. En los últimos tres años, se han llevado a cabo varias reformas: se renovó el suelo de baldosas de la planta baja, se sustituyó el suelo laminado de la planta superior, se reemplazaron seis puertas interiores en la planta baja y la planta alta, y se renovó el techo de la cochera. La mayoría de las ventanas son de doble acristalamiento, e incluso el dormitorio a la derecha de la planta superior tiene triple acristalamiento. Se han instalado persianas eléctricas. Tres estancias, incluyendo el salón y dos dormitorios, disponen de aire acondicionado. La calefacción es de distrito. El certificado de eficiencia energética es de clase A con un valor de 41,03 kWh/(m<sup>2</sup>·a). Esta casa adosada ofrece espacio, luz y muchas posibilidades, y es el hogar ideal para quienes desean hacer realidad sus propias ideas y crear un ambiente personal.

**Número de propiedad: 25076058 - 30179 Hannover**

## **Detalles de los servicios**

- 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

**Número de propiedad: 25076058 - 30179 Hannover**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25076058 - 30179 Hannover**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25076058 - 30179 Hannover**

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