

Hannover – Heideviertel

# Familienidylle im Hannover-Heideviertel: Ihr neues Einfamilienhaus!

CODE DU BIEN: 24076008



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

PRIX D'ACHAT: 580.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 163 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 450 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24076008 - 30625 Hannover – Heideviertel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24076008 - 30625 Hannover – Heideviertel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24076008
Surface habitable	ca. 163 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1969
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	580.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24076008 - 30625 Hannover – Heideviertel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	OEL
Certification énergétique valable jusqu'au	21.02.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	189.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 24076008 - 30625 Hannover – Heideviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076008 - 30625 Hannover – Heideviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076008 - 30625 Hannover – Heideviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076008 - 30625 Hannover – Heideviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076008 - 30625 Hannover – Heideviertel

## La propriété



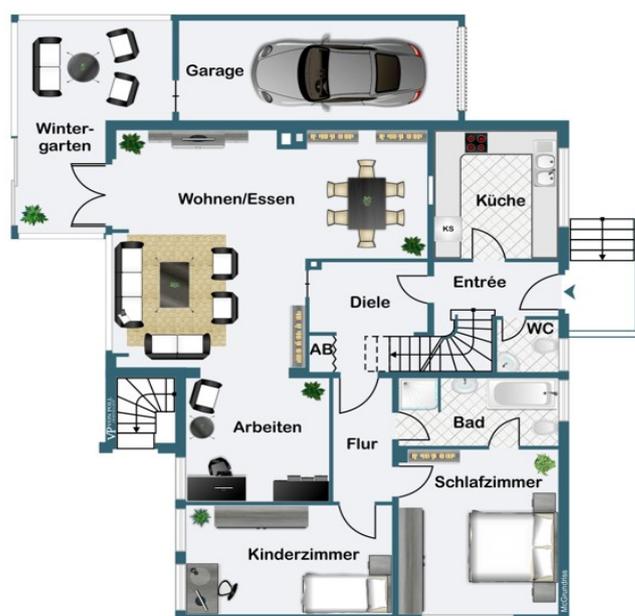
CODE DU BIEN: 24076008 - 30625 Hannover – Heideviertel

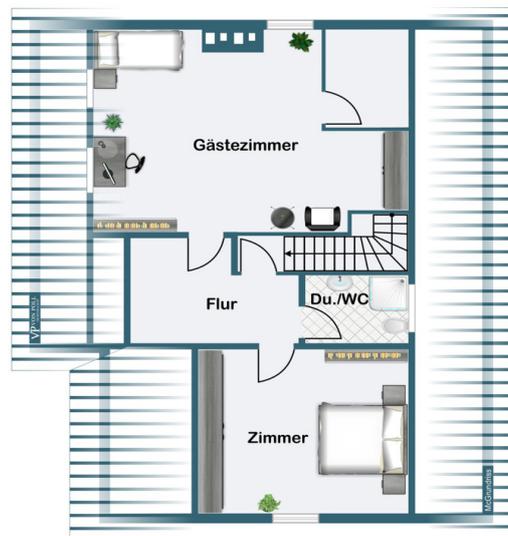
## La propriété



CODE DU BIEN: 24076008 - 30625 Hannover – Heideviertel

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24076008 - 30625 Hannover – Heideviertel

## Une première impression

Das gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1969 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 163 m<sup>2</sup> genügend Platz für eine große Familie. Auf einem Grundstück von ca. 450 m<sup>2</sup> gelegen, besticht die Immobilie mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Der Grundriss des Hauses ist durchdacht gestaltet und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Durch die großzügigen Fensterflächen ist das Haus lichtdurchflutet und hell. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als normal einzustufen, jedoch bietet der gepflegte Zustand eine gute Grundlage für eigene Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen. Die Aufteilung der Räume ermöglicht eine optimale Nutzung des Platzes und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die ruhige Lage des Hauses in einer Wohngegend bietet eine entspannte Atmosphäre und lädt zum Verweilen im eigenen Garten ein. Ein Garage und ein Stellplatz direkt am Haus ist ebenfalls vorhanden. Insgesamt eignet sich diese Immobilie ideal für eine Familie, die gerne individuellen Gestaltungsspielraum nutzt und ein familiäres Zuhause in ruhiger Umgebung sucht. Die zentrale Lage ermöglicht eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Nähe. Interessenten, die nach einem geräumigen Einfamilienhaus mit Potenzial zur persönlichen Gestaltung suchen, sollten sich diese Immobilie genauer ansehen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.

CODE DU BIEN: 24076008 - 30625 Hannover – Heideviertel

## Détails des commodités

- ca. 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 450 m<sup>2</sup> Grundstück
- 2 Badezimmer
- Gäste-WC
- Einbauküche
- Kamin
- Vollkeller
- Sauna
- Garage und Stellplatz
- Alarmanlage

**CODE DU BIEN: 24076008 - 30625 Hannover – Heideviertel**

## Tout sur l'emplacement

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Medizinischen Hochschule Hannover im Bezirk Buchholz-Kleefeld im Stadtteil Heideviertel. Der Bezirk Groß-Buchholz ist ein attraktiver Standort im Osten von Hannover. Die Nähe zur Innenstadt, eine gute Infrastruktur sowie viele, große Unternehmen sind nur einige der vielen Gründe für die Attraktivität und Beliebtheit von Groß-Buchholz. Das Einfamilienhaus liegt zentral gelegen im Stadtteil in einer ruhigen Seitenstraße. Von hier aus gelangen Sie fußläufig in unter 5 Minuten zur nächsten Bushaltestelle sowie zur Straßenbahn. Die Medizinische Hochschule liegt ebenfalls nur knapp einen Kilometer weit entfernt. Mit der Straßenbahn gelangen Sie innerhalb von circa 12 Minuten in die Innenstadt von Hannover. Mit dem Auto benötigen Sie nahezu die selbe Zeit. Des Weiteren besteht zusätzlich die Möglichkeit, mit der S-Bahn zum Hauptbahnhof zu fahren. Den S-Bahnhof "Karl-Wiechert-Allee" erreichen Sie fußläufig innerhalb von 10 Minuten, eine Fahrt zum Hauptbahnhof dauert knapp 6 Minuten.

CODE DU BIEN: 24076008 - 30625 Hannover – Heideviertel

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 189.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

CODE DU BIEN: 24076008 - 30625 Hannover – Heideviertel

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hanovre - Centre  
E-Mail: [hannover@von-poll.com](mailto:hannover@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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