

Hannover – Bothfeld

Familienfreundliches Split-Level-Haus mit großem Garten in Top-Lage

CODE DU BIEN: 25076047



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 560.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 203 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 649 m²

CODE DU BIEN: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

- 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: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25076047
Surface habitable	ca. 203 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1980
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	560.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 19 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	31.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	202.70 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

La propriété



**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
PARALLEL-KONTRASTE
Top-Makler Hannover
★★★★★
Nominierung für
von Poll Immobilien

Oder erhalten
Sie hier einen
ersten Richtwert
online.



CODE DU BIEN: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

La propriété



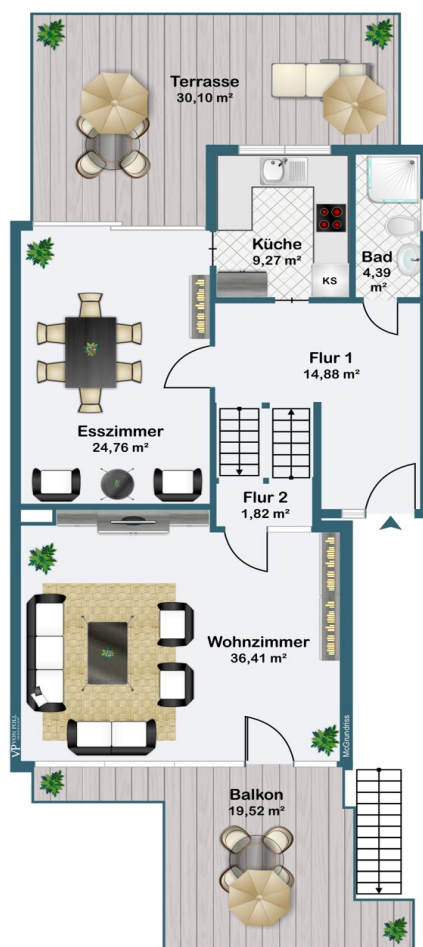
CODE DU BIEN: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

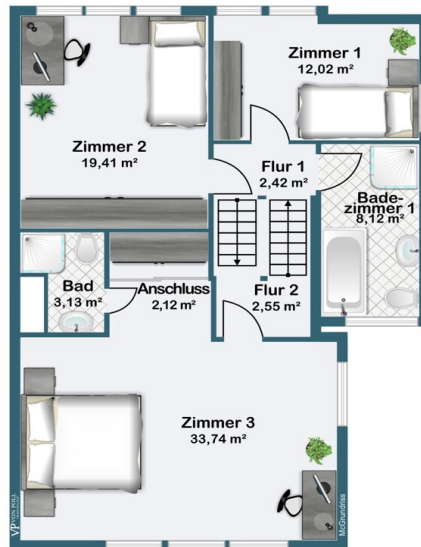
La propriété

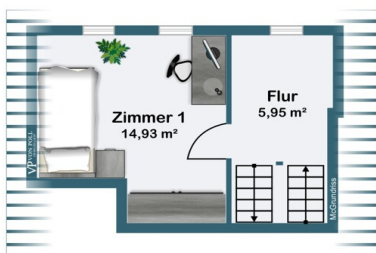


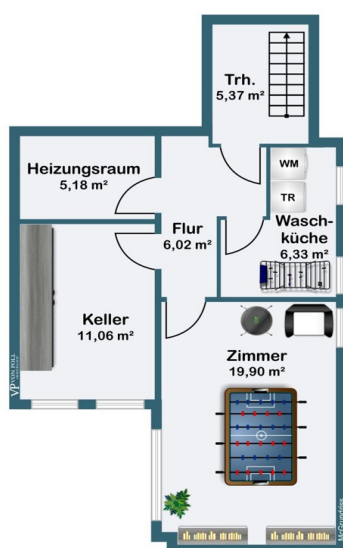
CODE DU BIEN: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

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: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

Une première impression

Diese großzügige Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1980 bietet auf ca. 203 m² Wohnfläche zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Entwicklung.

Das gut geschnittene Haus liegt auf einem ca. 649 m² großen, überwiegend nicht einsehbaren Grundstück und besticht durch seinen Split-Level-Grundriss sowie eine flexible Raumaufteilung. Die ruhige Wohnlage eignet sich besonders für Familien und Paare, die Wert auf Freiraum und Gestaltungspotenzial legen.

Über den Eingangsbereich gelangen Sie in den offenen Wohn- und Essbereich, der reichlich Platz für gesellige Stunden bietet. Der Bereich wird durch einen Kamin bereichert, der für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Die direkt angrenzende Einbauküche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum sowie eine zweckmäßige Arbeitsfläche.

Das Split-Level-Konzept sorgt im gesamten Haus für ein großzügiges Raumgefühl, indem die Ebenen leicht versetzt gestaltet sind. Im Obergeschoss stehen Ihnen drei helle Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Der ausgebauten Dachgeschossbereich beherbergt ein viertes, vielseitig nutzbares Zimmer – beispielsweise als zusätzliches Schlafzimmer, Büro oder kreativer Rückzugsraum.

Die Immobilie verfügt über drei Bäder, was insbesondere für Familien mit erhöhtem Platzbedarf von Vorteil ist. Die Ausstattung entspricht einem normalen Standard und eröffnet ein deutliches Modernisierungspotenzial. Sämtliche Räume befinden sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, sodass individuelle Wünsche und Vorstellungen optimal umgesetzt werden können.

Die Immobilie ist teilunterkellert und bietet im Untergeschoss neben einem praktischen Hobbyraum auch weitere Stauflächen. Für Ihr Fahrzeug stehen eine Garage sowie ein Kfz-Freistellplatz zur Verfügung. Das Grundstück punktet mit einem besonders großzügigen Garten, der viel Raum für Freizeitgestaltung bietet. Hier finden sich sowohl eine Terrasse an der Vorderseite des Hauses als auch eine weitere, die direkt in den Garten führt – ideal für entspannte Sommerabende oder das Frühstück im Grünen.

Für wohlige Wärme sorgt eine Fußbodenheizung.

Das Potenzial zur individuellen Gestaltung macht diese Doppelhaushälfte besonders für Interessenten attraktiv, die Wert auf Freiraum legen und ein modernisierungsbedürftiges Haus nach ihren Vorstellungen neu beleben möchten.

CODE DU BIEN: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

Détails des commodités

- Doppelhaushälfte, Baujahr 1980
- Wohnfläche: ca. 203 m²
- Grundstück: ca. 649 m²
- Split-Level
- offener Wohn- und Essbereich
- 4 Schlafzimmer (eins im DG), gute Raumaufteilung
- Einbauküche
- Obergeschoss: 3 Zimmer
- Dachgeschoss ausgebaut, flexibel nutzbar
- Fußbodenheizung
- Kamin, zugelassen für den gelegentlichen Betrieb
- teilunterkellert mit einem Hobbyraum
- Terrasse zur Vorderseite und zum Garten
- nicht einsehbarer Garten
- Garage vorhanden
- 1 Kfz-Frestellplatz
- Ruhige Lage, ideal für Familien

CODE DU BIEN: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

Tout sur l'emplacement

Bothfeld ist ein Stadtteil im Nordosten Hannovers und gehört zum Stadtbezirk Bothfeld Vahrenheide. Hier ist ein harmonischer Mix aus dörflichem Charme, großzügigen Wohngebieten und grünem Umfeld entstanden – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die urbane Infrastruktur mit Naherholung schätzen.

Der Stadtteil ist umgeben von viel Natur: Großer Bothfelder Anger, Laher Heide als Landschaftsschutzgebiet, Große Heide – sowie in der Nähe der Mittellandkanal und der Altwarmbüchener See. Die Nähe zu Wald und Wiesen macht es zur attraktiven Adresse für Spaziergänge oder Radtouren.

Gute Nahversorgung: Einkaufspark Klein Buchholz, Kurze Kamp Straße, Sutelstraße mit Wochenmarkt, Cafés und lokalen Geschäften.

Sport & Vereine: Großer Turn- und Sportverein Bothfeld (TuS 1904); Bezirkssportanlage mit Fußballfeldern und Tennisplätzen.

Der Kulturtreff Bothfeld bietet Theater, Workshops und Vereinsleben. Regelmäßige Feste auf dem Platz der Klein Buchholzer Bürger (Bauernmarkt, Herbstmarkt).

Zudem bietet dieser lebendige Stadtteil eine vielfältige Bildungslandschaft: drei Waldorfschulen (inklusive Freier Waldorfschule), Freies Gymnasium, Freie Evangelische Schule und mehrere staatliche Schulen.

Fazit : Bothfeld vereint historischen Dorfkern mit modernen Wohn- und Gewerbegebieten, bietet ausgezeichnete Infrastruktur, vielfältige Grünflächen und starke Bildungs- und Freizeitangebote. Ein vielseitiger, familienfreundlicher Stadtteil mit echter Lebensqualität – ruhig, grün und dennoch zentral gelegen.

CODE DU BIEN: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 202.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

CODE DU BIEN: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

Contact

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

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: hannover@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com