

Hannover – Bornum

# Maison mitoyenne en duplex avec jardin ensoleillé, garage et beaucoup d'espace pour des aménagements personnalisés.

**CODE DU BIEN: 25076045**



**PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 159,96 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 351 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

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

**CODE DU BIEN: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25076045	Prix d'achat	350.000 EUR
Surface habitable	ca. 159,96 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande de tête
Pièces	6	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Modernisation / Rénovation	1984
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 32 m <sup>2</sup>
Année de construction	1963	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	262.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.08.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1963

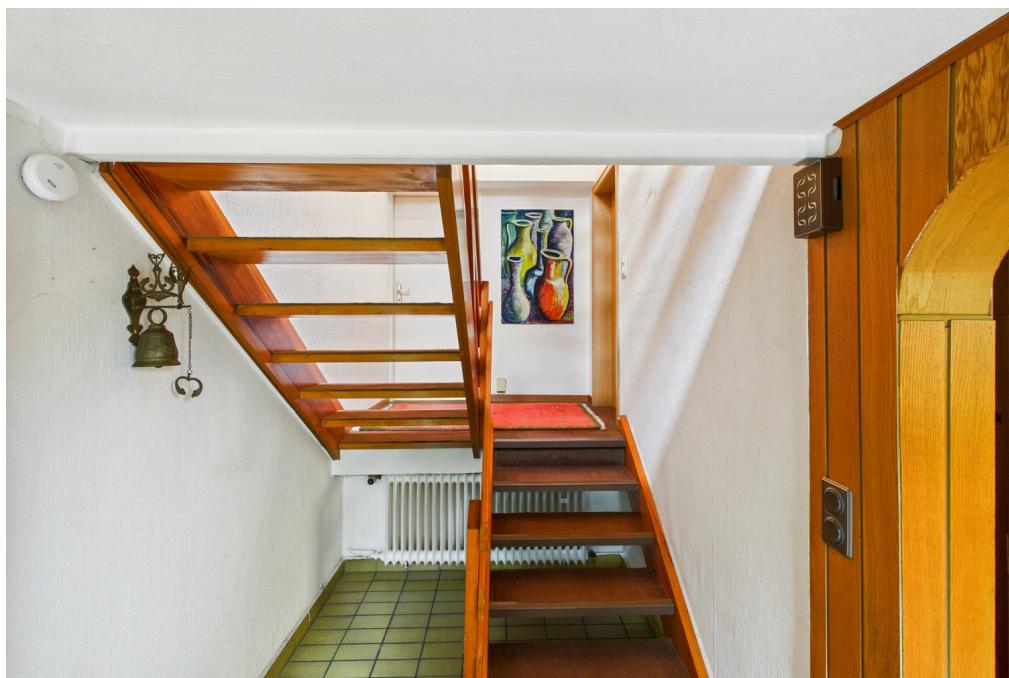
CODE DU BIEN: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## La propriété



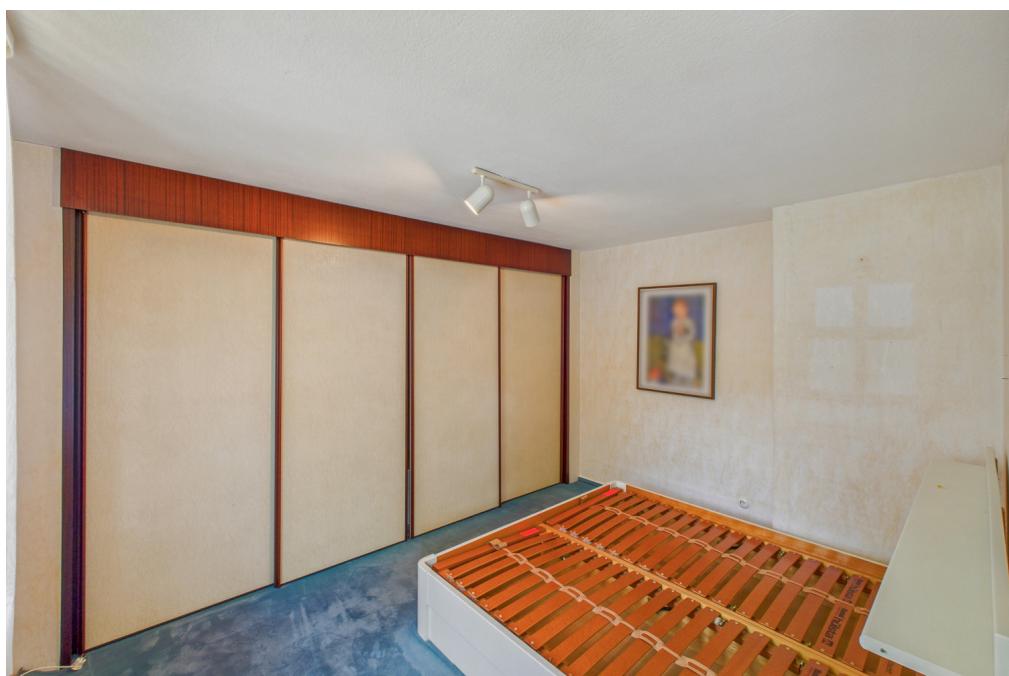
CODE DU BIEN: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## La propriété



**VON POLL  
IMMOBILIEN**

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

Für Sie in den besten Lagen.

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

**Gutschein**  
für eine persönliche und professionelle  
Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
BEST IN 2018  
Top-Makler Hannover  
Hochstnote für  
von Poll Immobilien

Oder erhalten  
Sie hier einen  
ersten Richtwert  
online.

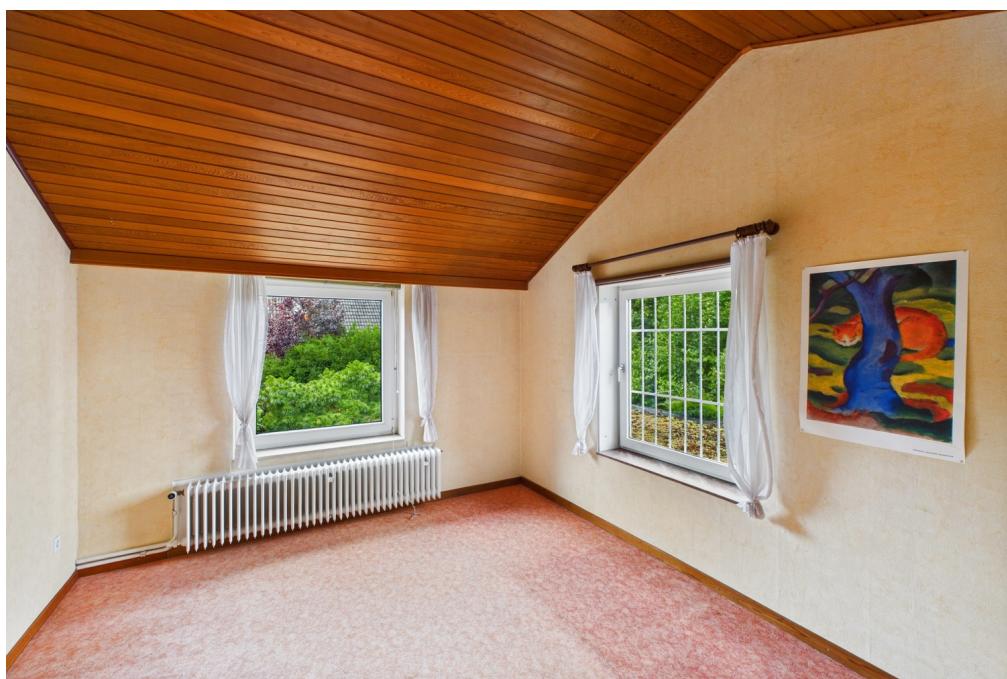
CODE DU BIEN: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## La propriété



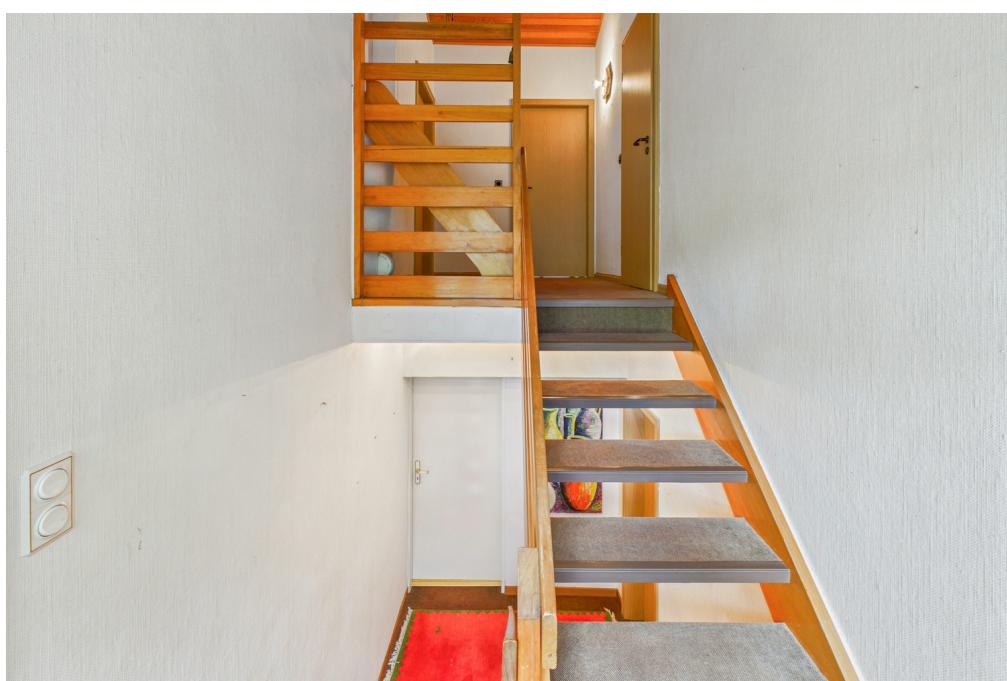
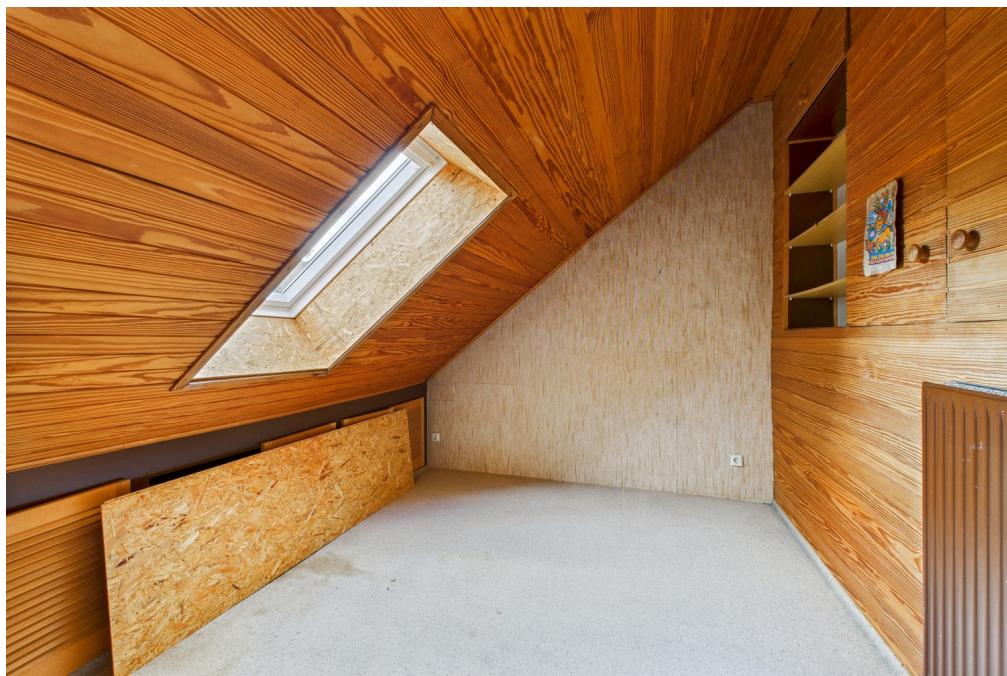
CODE DU BIEN: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## La propriété



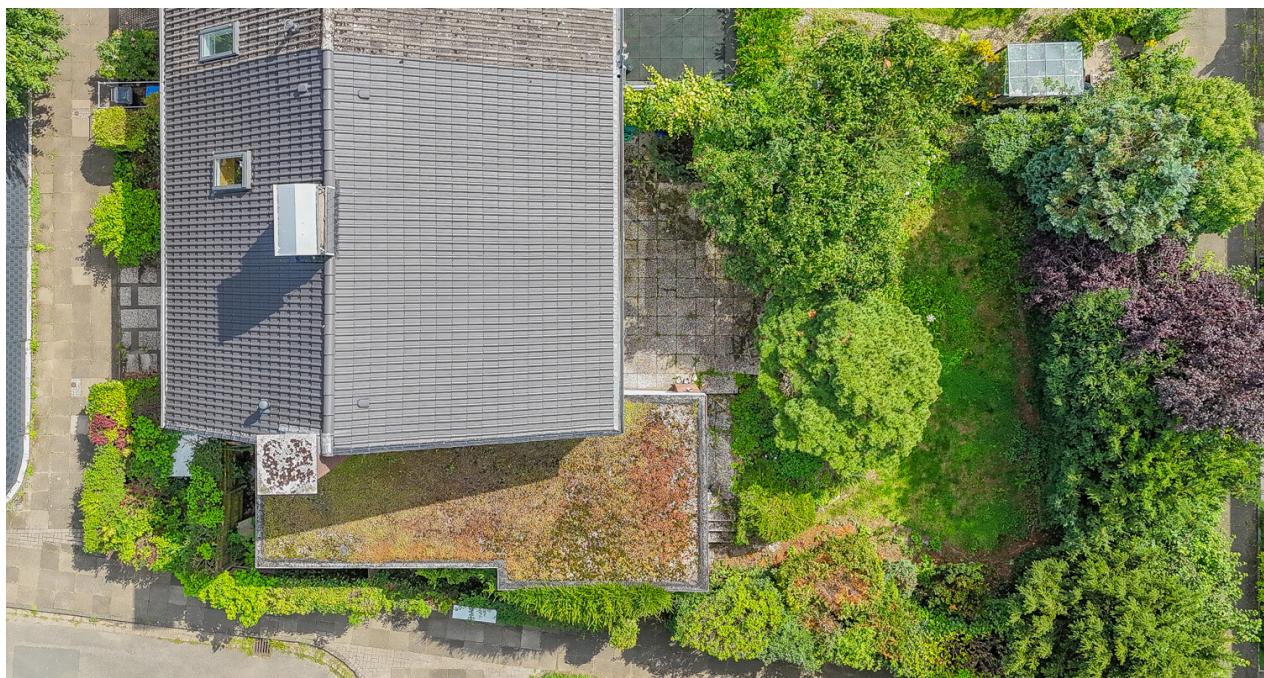
CODE DU BIEN: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum**

## Une première impression

Cette maison mitoyenne en excellent état allie un espace de vie généreux à une architecture soignée et un jardin baigné de soleil, créant une atmosphère chaleureuse et unique. Construite vers 1963, elle a été agrandie une dizaine d'années plus tard. La maison offre six pièces, dont au moins trois peuvent servir de chambres. Une toiture en tuiles neuves (environ quatre ans) et quatre grandes fenêtres modernisées dans le séjour (vers 1997) témoignent de la solidité de la structure. Depuis le hall d'entrée, on accède à une pièce d'environ 14 m<sup>2</sup>, initialement une cuisine, aujourd'hui idéale pour un bureau, un atelier ou tout simplement une cuisine. Un débarras attenant servait récemment de vestiaire. Quelques marches mènent au vaste séjour/salle à manger d'environ 55 m<sup>2</sup>. Cette pièce, lumineuse et aérée, est agrémentée d'une cheminée et donne accès à une terrasse d'environ 30 m<sup>2</sup> avec store et au jardin, le tout exposé sud-ouest. L'espace de vie dispose déjà des raccordements nécessaires pour une cuisine, permettant ainsi l'aménagement d'une cuisine ouverte, moderne et fonctionnelle. Un WC invités, accessible depuis l'escalier, complète ce niveau. Les sols sont principalement composés de carrelage, de moquette et de parquet. Les étages supérieurs comprennent trois chambres d'une superficie allant d'environ 14 à 19 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une pièce supplémentaire pouvant servir de bureau. Cette pièce mesure environ 6 m<sup>2</sup>, avec un plafond mansardé et un espace supplémentaire exploitable. On trouve deux salles de bains baignées de lumière naturelle, l'une avec baignoire et l'autre avec douche. Les pièces de vie sont majoritairement moquettées, tandis que les salles de bains sont carrelées. L'agencement suit le principe des demi-niveaux, assurant une structure claire à chaque niveau tout en préservant une harmonie visuelle. Un vide sanitaire d'une hauteur sous plafond d'environ 1,55 à 1,88 mètre, équipé d'un raccordement pour machine à laver, offre un espace de rangement supplémentaire. La propriété comprend également un espace de rangement couvert et ouvert devant l'extension et un garage dans un complexe de garages. Cette propriété est idéale pour les familles ou les couples en quête d'espace et d'une maison solide avec du potentiel, située dans un quartier calme et bien desservi. Elle est en bon état général, mais nécessite des travaux de rénovation intérieure. En particulier, les salles de bains et certaines parties des installations techniques ne sont plus aux normes et offrent des possibilités de modernisation personnalisée.

CODE DU BIEN: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## Détails des commodités

- Reihenendhaus
- Split-Level-Bauweise
- Baujahr ca. 1963
- Anbau ca. 1973
- ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 33 m<sup>2</sup> 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

**CODE DU BIEN: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum**

## Tout sur l'emplacement

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 Fahrradminuten.

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.

**CODE DU BIEN: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 262.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum**

## 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](mailto:hannover@von-poll.com)

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

---

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