

Hannover

# Maison mitoyenne lumineuse avec beaucoup d'espace, abri voiture et terrasse exposée ouest.

CODE DU BIEN: 25076058



PRIX D'ACHAT: 527.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125,89 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 171 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25076058 - 30179 Hannover**

- 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: 25076058 - 30179 Hannover**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25076058</b>
Surface habitable	<b>ca. 125,89 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>6</b>
Chambres à coucher	<b>4</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>2007</b>

Prix d'achat	<b>527.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison en bande de tête</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2023</b>
État de la propriété	<b>Excellent Etat</b>
Aménagement	<b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 25076058 - 30179 Hannover**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	41.03 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.07.2035	Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 25076058 - 30179 Hannover

## La propriété



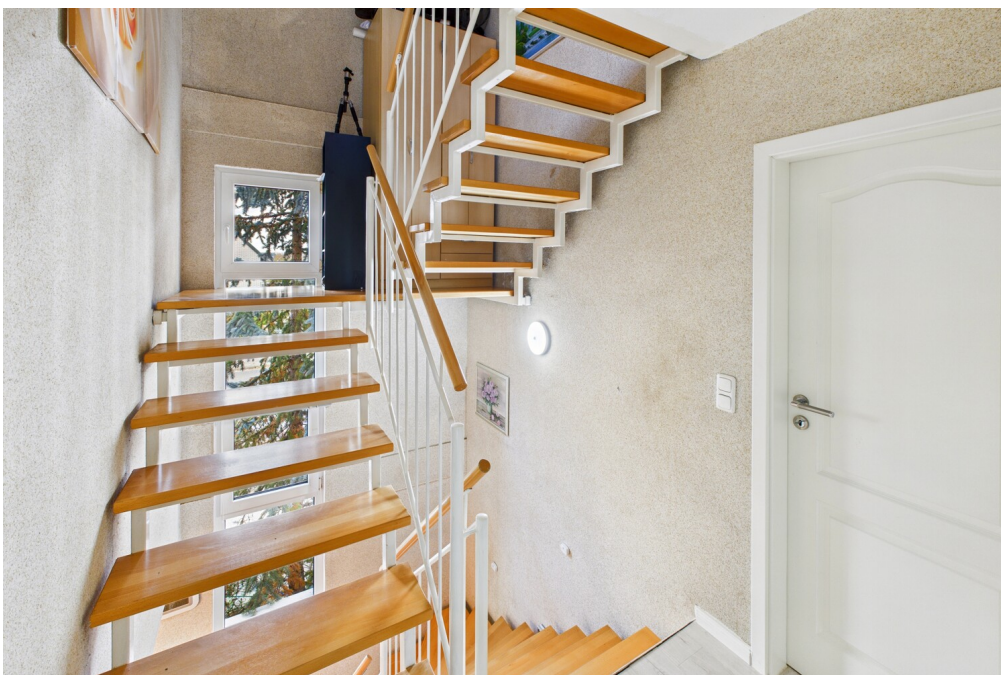
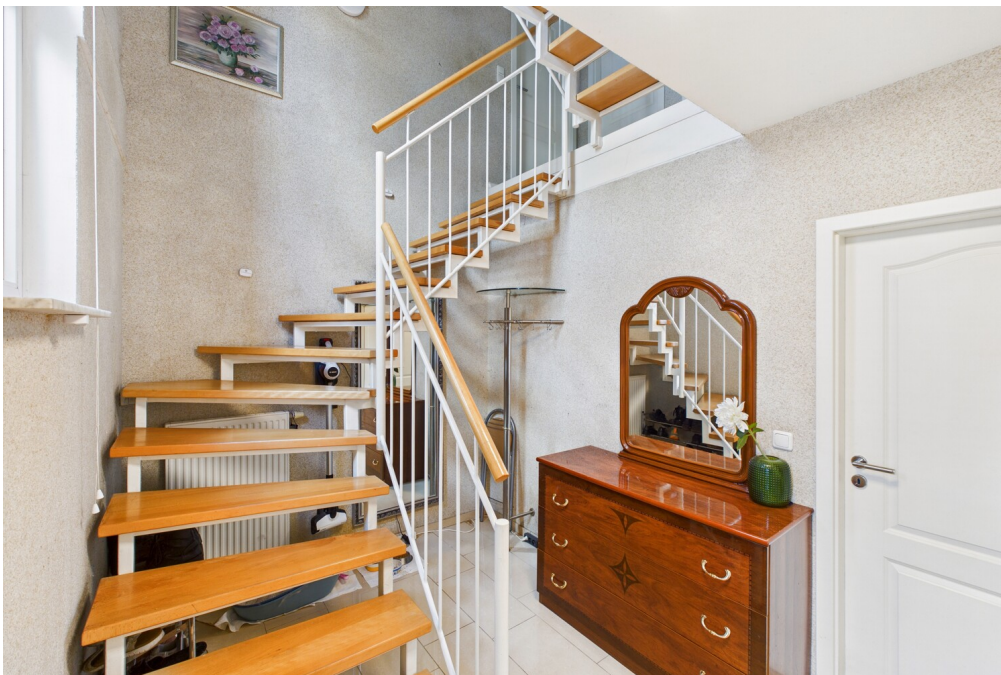
CODE DU BIEN: 25076058 - 30179 Hannover

## La propriété



CODE DU BIEN: 25076058 - 30179 Hannover

## La propriété



CODE DU BIEN: 25076058 - 30179 Hannover

## La propriété



CODE DU BIEN: 25076058 - 30179 Hannover

## La propriété



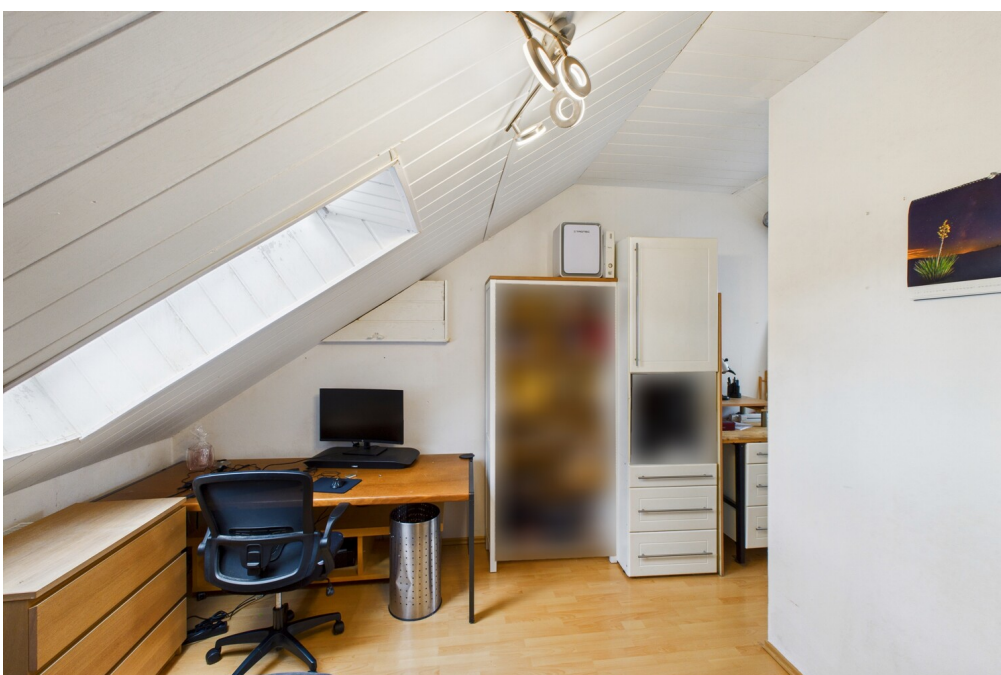
CODE DU BIEN: 25076058 - 30179 Hannover

## La propriété



CODE DU BIEN: 25076058 - 30179 Hannover

## La propriété



CODE DU BIEN: 25076058 - 30179 Hannover

## La propriété



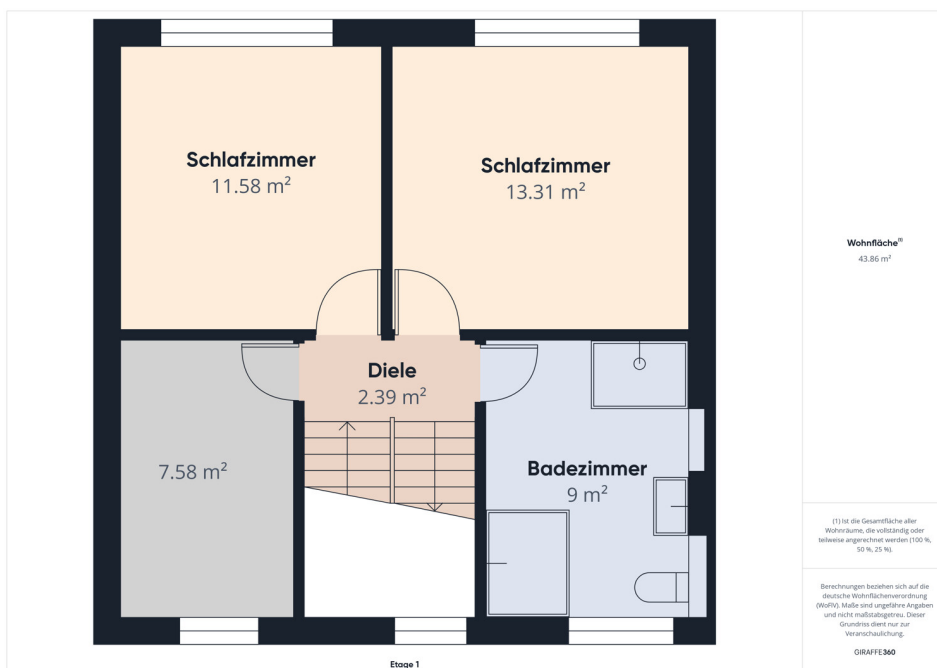
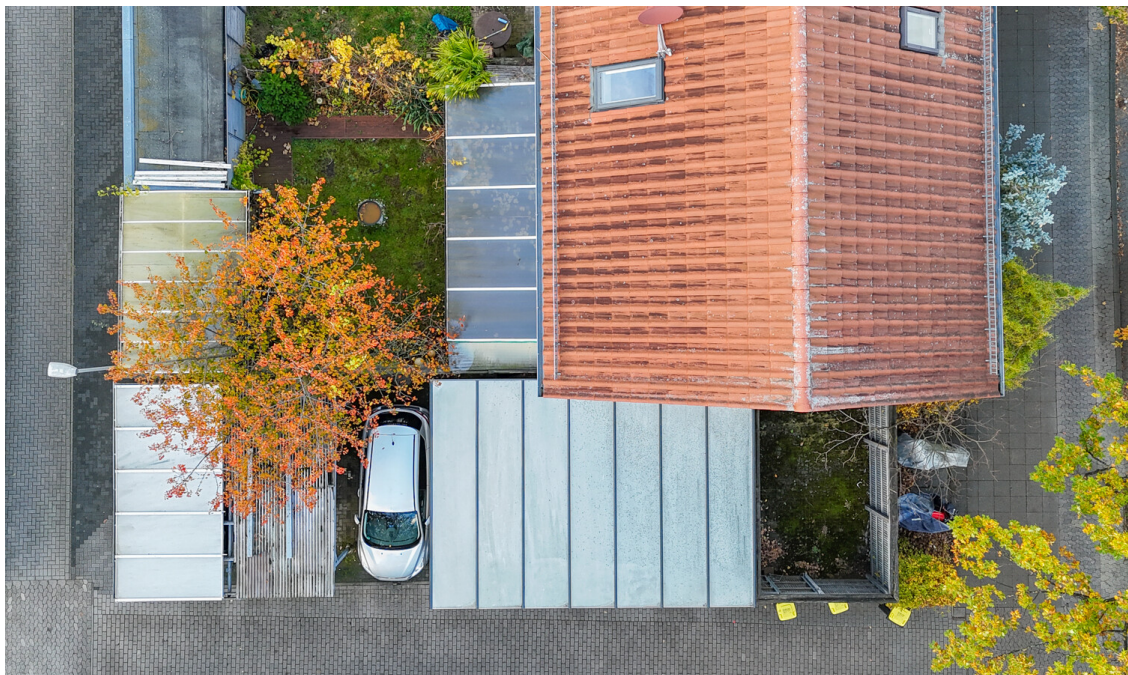
CODE DU BIEN: 25076058 - 30179 Hannover

## La propriété



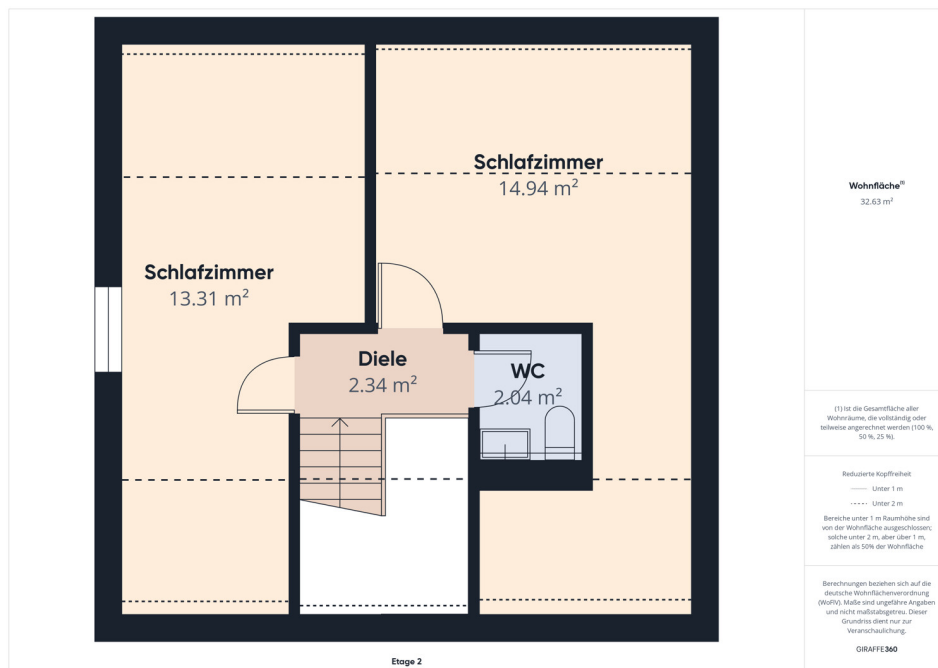
CODE DU BIEN: 25076058 - 30179 Hannover

# La propriété



CODE DU BIEN: 25076058 - 30179 Hannover

# La propriété



CODE DU BIEN: 25076058 - 30179 Hannover

## 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: 25076058 - 30179 Hannover**

## Une première impression

Construite en 2007, cette maison mitoyenne offre environ 126 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain d'environ 171 m<sup>2</sup>, carport inclus, offrant ainsi un espace généreux et de nombreuses possibilités. Son agencement bien pensé crée un cadre de vie agréable pour les familles ou les couples en quête d'une maison personnalisée. L'entrée allie harmonieusement espace et luminosité. Le hall d'entrée, spacieux et baigné de lumière naturelle grâce à la grande fenêtre donnant sur l'escalier, dessert un cellier et des toilettes invités avec fenêtre. Le séjour/salle à manger ouvert avec cuisine attenante constitue le cœur de la maison et s'étend sur environ 38 m<sup>2</sup>. De grandes fenêtres assurent une luminosité optimale et créent une agréable continuité entre l'intérieur et l'extérieur. La cuisine équipée Nolte, avec son plan de travail en granit, s'intègre parfaitement à la pièce et peut être personnalisée selon les envies. Depuis le séjour, on accède à la terrasse d'environ 20 m<sup>2</sup>, rénovée il y a trois ans. Orientée ouest, la terrasse et le jardin offrent des conditions idéales pour profiter des après-midi et des soirées ensoleillées. L'allée menant aux propriétés situées à l'arrière, sur la gauche, permet à la lumière du sud d'inonder le jardin, créant ainsi une atmosphère lumineuse et accueillante. Le jardin offre un espace propice à la tranquillité, à la détente et à la création d'aménagements paysagers personnalisés. Un accès direct au parking et à un abri de jardin est également prévu. L'étage supérieur comprend deux grandes pièces et une plus petite, pouvant être aménagées en chambres, chambres d'enfants ou bureaux. La salle de bain est équipée d'une douche, d'une fenêtre et d'un jacuzzi modernisé il y a environ trois ans. Le grenier comprend deux pièces lumineuses et des toilettes pour invités sans fenêtre. La pièce de gauche bénéficie d'une baie vitrée orientée plein sud, offrant une abondante lumière naturelle. La pièce de droite présente une configuration originale et offre de multiples possibilités d'aménagement. Les quatre chambres de la maison ont une superficie allant d'environ 11,5 m<sup>2</sup> à 15 m<sup>2</sup>, tandis que la pièce supplémentaire mesure environ 7,5 m<sup>2</sup>. Ces trois dernières années, plusieurs améliorations ont été apportées : le carrelage du rez-de-chaussée a été refait, le parquet stratifié de l'étage a été remplacé, six portes intérieures (au rez-de-chaussée et à l'étage) ont été changées et la toiture du carport a été refaite. La plupart des fenêtres sont à double vitrage, et la chambre située à droite à l'étage bénéficie même d'un triple vitrage. Des volets roulants électriques sont installés. Trois pièces, dont le séjour et deux chambres, sont climatisées. Le chauffage est assuré par le réseau de chaleur urbain. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) affiche une classe A avec une consommation de 41,03 kWh/(m<sup>2</sup>·an). Cette maison mitoyenne offre espace, luminosité et de nombreuses possibilités ; elle est idéale pour quiconque souhaite concrétiser ses idées et créer un cadre de vie personnalisé.

**CODE DU BIEN: 25076058 - 30179 Hannover**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25076058 - 30179 Hannover**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25076058 - 30179 Hannover**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 25076058 - 30179 Hannover**

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