

Hannover - Sahlkamp

# Saniertes Reihenmittelhaus in ruhiger und zentraler Lage

CODE DU BIEN: 26076023



PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 126 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 291 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26076023 - 30179 Hannover - Sahlkamp**

- **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: 26076023 - 30179 Hannover - Sahlkamp**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26076023</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 126 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1965</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>450.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison en bande centrale</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2015</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 26076023 - 30179 Hannover - Sahlkamp

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	57.50 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.05.2036	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 26076023 - 30179 Hannover - Sahlkamp

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076023 - 30179 Hannover - Sahlkamp

## La propriété



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

### Immobilienbewertung – schnell und unverbindlich.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung/Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf **VON POLL IMMOBILIEN Home**.

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



CODE DU BIEN: 26076023 - 30179 Hannover - Sahlkamp

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)511 - 44 98 963 0

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

CODE DU BIEN: 26076023 - 30179 Hannover - Sahlkamp

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26076023 - 30179 Hannover - Sahlkamp**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26076023 - 30179 Hannover - Sahlkamp**

## Une première impression

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1965 wurde 2015 umfangreich saniert und überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup>, die sich auf insgesamt 4 Zimmer verteilt. Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und einer optimalen Ausstattung, die allen Anforderungen an den zeitgemäßen Wohnkomfort gerecht wird. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 291 m<sup>2</sup> eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien, die Wert auf ein familienfreundliches Umfeld und ausreichend Platz im eigenen Garten legen.

Das helle Wohnzimmer bildet das Zentrum des Hauses. Es ist offen gestaltet, sodass der Wohn- und Essbereich harmonisch ineinander übergehen. Große Fensterelemente und ein direkter Übergang zum angrenzenden Wintergarten erlauben einen schönen Ausblick ins Grüne und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Essbereich ist einladend und großzügig gestaltet, ideal für Familienmahlzeiten oder gesellige Abende. Alles ist mit Parkett ausgelegt.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt in den Wintergarten, der zusätzlichen Wohnraum bietet. Ein weiteres Highlight ist die südlich ausgerichtete überdachte Terrasse, die ideal für entspannte Stunden im Freien genutzt werden kann. Der gepflegte Garten mit Gartenhaus bietet zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien und viel Platz zum Spielen für Kinder.

Die großzügige Küche (neu 2022) bietet viel Arbeitsfläche und Stauraum. Sie ist modern ausgestattet und überzeugt durch eine praktische Aufteilung. Weiße Einbauschränke in Kombination mit einer Holzarbeitsplatte und hochwertigen Elektrogeräten runden den Gesamteindruck ab. Durch das Fenster fällt viel Tageslicht herein und ermöglicht einen angenehmen Blick ins Freie.

Aufgrund der hochwertigen Glastüren im Flur, zur Küche und zum Wohnzimmer ist das Treppenhaus hell und angenehm. Neben einem Gäste-WC verfügt das Erdgeschoss noch über einen Abstell- bzw. Technikraum, wo sich auch die Waschmaschine und der Trockner unterbringen lässt.

Das Obergeschoss umfasst drei Schlafzimmer, die eine freundliche Wohnatmosphäre bieten. Im Hauptschlafzimmer sorgt eine große Fensterfront für ein angenehmes Raumgefühl und eine offene, einladende Wirkung. Vom Schlafzimmer aus haben Sie Zugang zu einem südlich ausgerichteten Balkon mit Blick in den Garten – ein schöner Rückzugsort für die ersten Sonnenstrahlen des Tages. Die weiteren Schlafzimmer präsentieren sich hell und modern,

mit hochwertigen Parkett.

Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet und verfügt über zwei Waschbecken sowie einer elektrischen Fußbodenheizung. Ergänzend dazu befindet sich im Obergeschoss ein separates WC, Zeitlose Fliesen und moderne Sanitärobjekte prägen das Bild des Badezimmers. Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen praktischen Dachboden, der weiteren Stauraum bietet.

Komfortables Wohnen wird durch die Smarthometechnologie unterstützt, die für eine moderne Steuerung über das Handy von Jalousien, Licht und Heizung sorgt. Eine Zentralheizung garantiert angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit. Ein Balkonkraftwerk unterstützt bei der Einsparung von Energiekosten.

Neben dem eigenen Garten gehört zur Immobilie eine Garage mit Starkstromanschluss, so dass eine Wallbox schnell installiert werden könnte.

Dieses moderne und gepflegte Haus verbindet durchdachte Raumaufteilungen mit einer attraktiven Lage und bietet alles, was sich eine Familie für komfortables und angenehmes Wohnen wünscht. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie persönlich zu überzeugen.

**CODE DU BIEN: 26076023 - 30179 Hannover - Sahlkamp**

## Détails des commodités

- Ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 4 Zimmern
- Grundstück mit ca. 291 m<sup>2</sup>
- 2015 saniert
- Offener Wohn- und Essbereich
- hochwertige Glastüren im Flur, zur Küche und zum Wohnbereich
- hochwertige Türen KILSGAARD
- Wintergarten mit Blick in den Garten
- überdachte Terrasse und gepflegter Garten mit Gartenhaus
- Küche mit viel Stauraum (neu 2022)
- Gäste-WC
- drei vielseitig nutzbare Schlafzimmer
- Balkon am Hauptschlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und einer elektrischen Fußbodenheizung (DEVI)
- ebenerdige Dusche mit Rainshower
- separates WC im OG
- Smarthomesteuerung für Jalousien, Beleuchtung und Heizung via Handy
- smarte Videoüberwachung im Vorgarten, Garten und Wintergarten (Zugriff weltweit)
- LAN-Anschlüsse im Wohnzimmer und Schlafzimmer
- unter Putz verlegte Lautsprecherleitungen für "Dolby-Surround-Anlage
- Leerrohr für Satellitenanschluss
- Gegensprechanlage im EG und OG
- 1KW PV-Balkonkraftwerk
- Garage mit Starkstrom
- Familienfreundliche Wohnlage in Hannover-Sahlkamp
- Fahrradroute mit schneller Anbindung in die Innenstadt und zum Silbersee
- Autobahnanbindung A2/A7/A352, Flughafennähe

**CODE DU BIEN: 26076023 - 30179 Hannover - Sahlkamp**

## Tout sur l'emplacement

Die Lage der Immobilie überzeugt durch eine gute Infrastruktur, ein familienfreundliches Umfeld und eine angenehme Verbindung aus urbanem Leben und wohnlichem Charakter. Großzügige Grünflächen, gewachsene Nachbarschaften sowie kontinuierliche Modernisierungen und infrastrukturelle Aufwertungen prägen das Viertel und tragen zu einer positiven Entwicklung des Stadtteils bei. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitangebote und medizinische Einrichtungen befinden sich in komfortabler Reichweite und sorgen gemeinsam mit der guten Anbindung an die Innenstadt für eine hohe Alltagstauglichkeit und Wohnqualität.

Ein besonderes Highlight ist die Fahrradrouten in unmittelbarer Nähe der Immobilie. Sie ermöglicht eine schnelle und komfortable Verbindung in die Innenstadt und in die Natur. Dadurch gewinnt die Lage insbesondere für Berufspendler und aktive Familien zusätzlich an Attraktivität.

Für Familien besonders interessant ist die Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen. Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich bequem im näheren Umfeld und sind teilweise fußläufig erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen und Apotheken im Stadtteil sehr gut abgedeckt.

Zahlreiche Spielplätze, Grünanlagen (Silbersee und Märchensee) und Sportmöglichkeiten sorgen zusätzlich für einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Parks und Naherholungsflächen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder gemeinsamen Familienausflügen ein.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine flexible Mobilität auch ohne Auto. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der schnellen Erreichbarkeit wichtiger Verkehrsachsen A2, A7 und A352 sowie dem Flughafen und der Hannoveraner Innenstadt.

Insgesamt bietet dir die Lage der Immobilie eine attraktive Kombination aus urbaner Infrastruktur, familienfreundlichem Umfeld und einer zukunftsorientierten Entwicklung – ein Wohnstandort mit hoher Lebensqualität und kurzen Wegen im Alltag.

**CODE DU BIEN: 26076023 - 30179 Hannover - Sahlkamp**

## **Plus d'informations**

**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: 26076023 - 30179 Hannover - Sahlkamp**

## 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)**