

Hannover - Ledeburg

Gepflegtes Einfamilienhaus in familienfreundlicher Lage mit Gestaltungspotenzial

CODE DU BIEN: 26076012



PRIX D'ACHAT: 389.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 152,7 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 493 m²

CODE DU BIEN: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

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

CODE DU BIEN: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26076012	Prix d'achat	389.000 EUR
Surface habitable	ca. 152,7 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	6	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4	Modernisation / Rénovation	1985
Salles de bains	2	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1908	Technique de construction	massif
		Surface de plancher	ca. 299 m ²
		Aménagement	Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	309.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.03.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1908

CODE DU BIEN: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

La propriété

A composite image showing a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." In the background, a tablet displays a real estate website with various data points and charts. The website content includes "Eckdaten zu Ihrer Immobilie", "Marktpreis", and "Kaufkosten für die Bewertung niedrig".

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

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

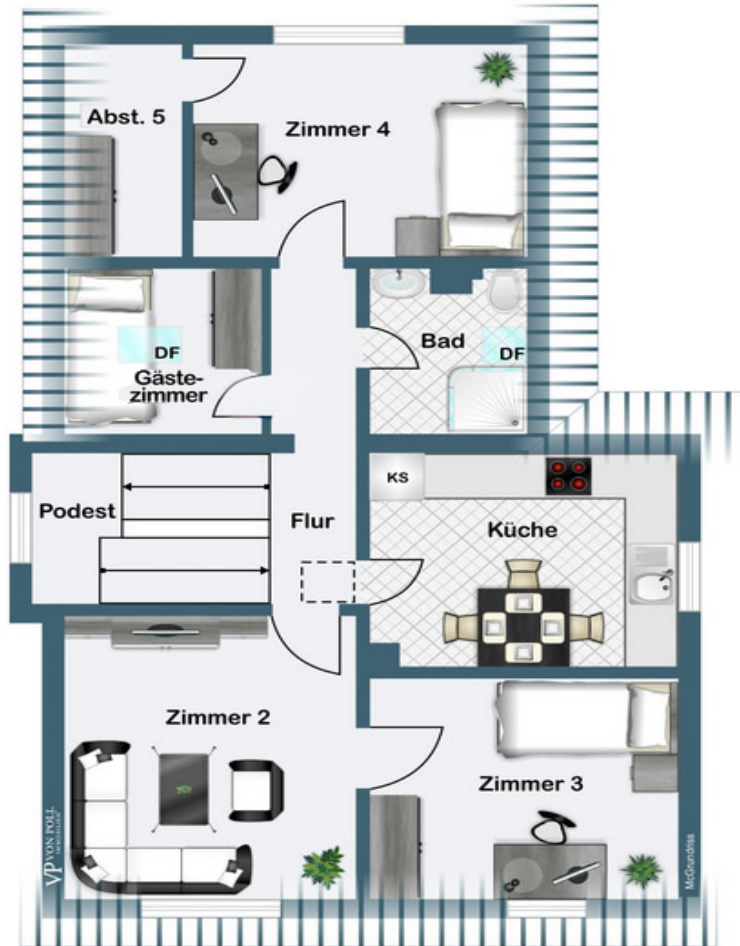
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

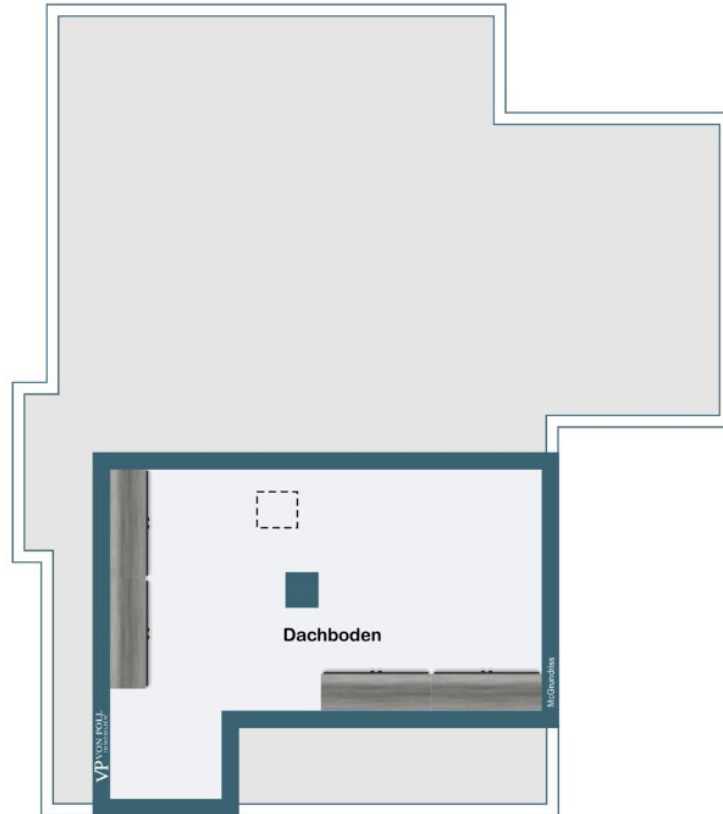
www.home.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

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: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

Une première impression

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1908, mit einem Anbau aus dem Jahr 1957, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 153 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 493 m² zahlreiche Möglichkeiten für Ihre individuelle Zukunftsgestaltung.

Die insgesamt 6 Zimmer ermöglichen eine gute Raumaufteilung und bieten damit viel Platz für Ihre persönlichen Wohnideen. Durch die Aufteilung und Anzahl der Räume eignet sich das Haus besonders für Familien, die Wert auf ausreichend Rückzugsorte legen und gleichzeitig das Miteinander genießen möchten. Ein familienfreundliches Wohnkonzept lässt sich hier problemlos umsetzen, da sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss jeweils ein Badezimmer und eine Küche zur Verfügung stehen. Diese Ausstattung sorgt für Flexibilität und macht auch Wohnen für mehrere Generationen denkbar.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Hobbyraum, der vielseitig nutzbar ist und Raum für Freizeit, Hobbys oder Homeoffice bietet. Die vorhandene Garage sorgt dafür, dass Ihr Fahrzeug sicher und bequem untergebracht ist.

Die Immobilie wurde letztmalig im Jahr 1985 modernisiert. Die beiden Wärmerezeuger (Etagenheizungen) wurden in den Jahren 1990 sowie 2011 erneuert. Die Ausstattungsqualität des Hauses wird als normal beschrieben; zugleich präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand und bildet damit eine solide Basis für individuelle Modernisierungsmaßnahmen, die Sie nach Ihren Bedürfnissen vornehmen können.

Die gute Anbindung der Immobilie trägt zu einem weiteren Pluspunkt bei. Ob Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen oder Verkehrsanbindungen – von dieser Adresse aus sind Sie flexibel unterwegs.

Der großzügige Außenbereich sowie das gesamte Grundstück bieten zusätzliche Flächen für Spiel, Erholung oder gemeinsame Aktivitäten. Die individuelle Nutzbarkeit der einzelnen Zimmer sowie der Außenbereiche ermöglicht es Ihnen, ganz persönliche Wohnvorstellungen umzusetzen.

Ob Sie ein kreatives Umgestaltungsprojekt starten oder Ihrem neuen Zuhause einen modernen Charakter verleihen möchten – dieses Objekt bietet Ihnen vielfältige Perspektiven. Die Kombination aus Substanz, guter Raumaufteilung und der Option auf eine eigene Gestaltung machen dieses Haus zu einer interessanten Immobilie für Selbstnutzer, die auf der Suche nach etwas Besonderem mit eigenem Gestaltungsspielraum sind.

Wenn Sie ein gepflegtes Objekt mit Charakter suchen und eigene Vorstellungen realisieren möchten, überzeugt dieses Haus durch seine flexible Nutzbarkeit und stimmigen Grunddaten. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin, um Ihnen das Potenzial dieser Immobilie persönlich vorzustellen.

CODE DU BIEN: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

Tout sur l'emplacement

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in der Baldeniusstraße in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet im Stadtteil Ledeburg im Nordwesten von Hannover.

Ledeburg grenzt unter anderem an die Stadtteile Leinhausen, Herrenhausen, Stöcken sowie Burg und hat sich in den letzten Jahren zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt. Die Lage überzeugt durch eine gute Kombination aus ruhigem Wohnen und einer soliden Infrastruktur.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken und weitere Dienstleistungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind schnell erreichbar.

Für Familien besonders attraktiv ist das umfangreiche Betreuungs- und Bildungsangebot im Stadtteil und den angrenzenden Bereichen. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Kindergärten sowie mehrere Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen, die gut erreichbar sind und den Standort auch langfristig interessant machen.

Auch im Bereich Freizeit und Sport hat Ledeburg und die umliegenden Stadtteile einiges zu bieten. Neben Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten finden sich verschiedene Sporteinrichtungen sowie Schwimmbäder in der Umgebung, die sowohl für Kinder als auch für Erwachsene vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung bieten.

Ein bedeutender Arbeitgeber in der Nähe ist das Volkswagenwerk in Stöcken, das in wenigen Minuten erreichbar ist.

Insgesamt bietet die Lage in der Baldeniusstraße eine ausgewogene Mischung aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen, guter Verkehrsanbindung sowie einer Vielzahl an Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten.

CODE DU BIEN: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

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: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

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