

Hannover - Heideviertel

# Großzügiges Einfamilienhaus mit charmantem Dachstudio zum Wohlfühlen

CODE DU BIEN: 26076017



PRIX D'ACHAT: 935.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 274 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 900 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26076017 - 30625 Hannover - Heideviertel**

- 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: 26076017 - 30625 Hannover - Heideviertel**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26076017</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 274 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>8</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>4</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1974</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>3 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>935.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26076017 - 30625 Hannover - Heideviertel**

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Gaz</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Diagnostic énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>12.04.2036</b>	Consommation d'énergie	<b>148.20 kWh/m²a</b>
		Classement énergétique	<b>E</b>
		Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1974</b>

CODE DU BIEN: 26076017 - 30625 Hannover - Heideviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076017 - 30625 Hannover - Heideviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076017 - 30625 Hannover - Heideviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076017 - 30625 Hannover - Heideviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076017 - 30625 Hannover - Heideviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076017 - 30625 Hannover - Heideviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076017 - 30625 Hannover - Heideviertel

## La propriété



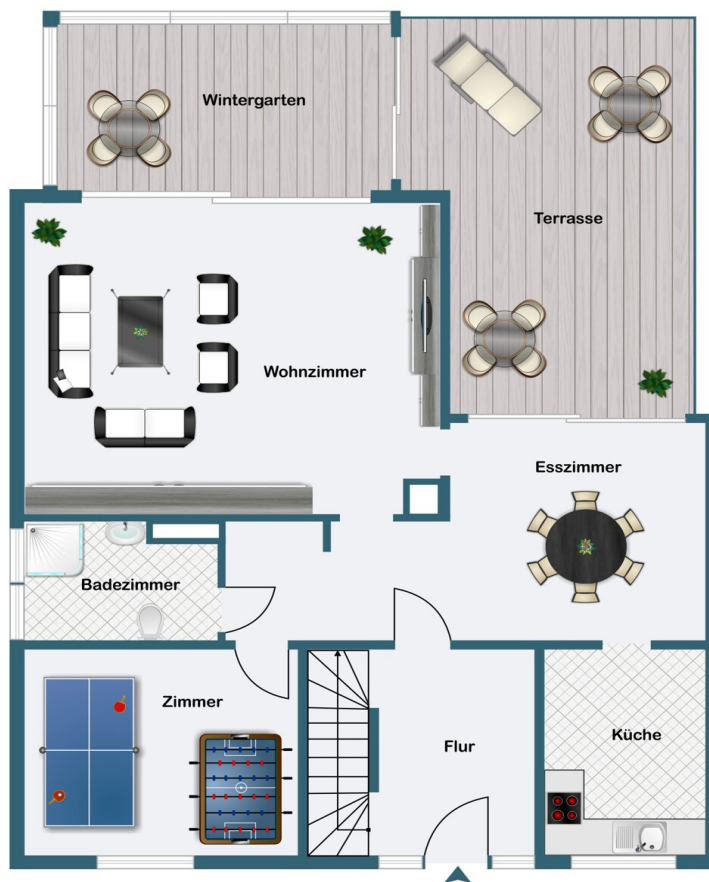
**CODE DU BIEN: 26076017 - 30625 Hannover - Heideviertel**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076017 - 30625 Hannover - Heideviertel

## 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: 26076017 - 30625 Hannover - Heideviertel**

## Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974 bietet auf ca. 274 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem rund 900 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein großzügiges Wohnkonzept in ruhiger Wohnlage. Die Immobilie präsentiert sich in einem guten Pflegezustand und verbindet den Charme klassischer Architektur mit modernisierten Bereichen und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Insgesamt stehen acht Zimmer zur Verfügung, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte eröffnen. Vier Badezimmer (3 Duscbäder, 1 Wannenbad) sorgen dabei für ein hohes Maß an Komfort und Flexibilität.

Herzstück des Erdgeschosses ist das großzügige Wohnzimmer mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zum angrenzenden Wintergarten. Dieser überzeugt mit umlaufenden Glasfronten, die für eine außergewöhnlich helle Atmosphäre sowie einen schönen Blick in den Garten sorgen.

Das Esszimmer grenzt unmittelbar an die Terrasse an und schafft einen idealen Rahmen für gemeinsame Stunden mit Familie und Gästen. Ein Kamin ergänzt den Außenbereich und lädt zu geselligen Abenden im Freien ein. Die funktional gestaltete Küche präsentiert sich in klassischem Weiß mit großzügigen Stauraumlösungen, moderner Einbauausstattung und Arbeitsflächen mit warmen Holzakzenten. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro oder Gästezimmer nutzen lässt, sowie ein zusätzliches Badezimmer.

Im Obergeschoss befinden sich vier gut geschnittene Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein praktischer Wäscheabwurf sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Das modernisierte Badezimmer verfügt über eine ebenerdige Dusche, hochwertige Armaturen und viel Tageslicht.

Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss erweitert die Immobilie um einen eigenständigen Wohnbereich mit offener Küche, Badezimmer und großzügigem Wohnraum. Sichtbalken, moderne Ausstattung und hochwertige Bodenfliesen verleihen dieser Ebene ein besonderes Wohnambiente. Große Dachfenster schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist die Dachterrasse mit schönem Ausblick ins Grüne.

Auch der Außenbereich überzeugt mit einem weitläufigen Garten, der vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung bietet. Drei Garagen sowie ein Vollkeller mit zusätzlichen Nutz- und Abstellflächen runden dieses attraktive Angebot ab.

**Die Kombination aus großzügigem Platzangebot, gepflegtem Zustand und ruhiger Lage macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien oder alle, die Wohnen mit viel Raum und Flexibilität verbinden möchten.**

**CODE DU BIEN: 26076017 - 30625 Hannover - Heideviertel**

## **Détails des commodités**

- **Ruhige Wohnlage**
- **Ca. 274 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Ca. 900 m<sup>2</sup> Grundstück**
- **8 Zimmer**
- **4 Badezimmer (3 Duschbäder, 1 Wannenbad)**
- **Großzügiger Wohnbereich**
- **Heller Wintergarten**
- **Terrasse mit Außenkamin**
- **Zusätzliches Büro-/Gästezimmer im EG**
- **4 Schlafzimmer im OG**
- **Modernisiertes Badezimmer im 1. OG**
- **Praktischer Wäscheabwurf**
- **Ausgebautes Dachgeschoss mit eigener Küche und Bad**
- **Dachterrasse**
- **Weitläufiger Garten**
- **3 Garagen**
- **Vollkeller**
- **Gepflegter Zustand**
- **Viel Platz für Familie & Homeoffice**
- **Ein bereits vorliegendes Gutachten wurde bei der Preisgestaltung der Immobilie berücksichtigt und ist im Angebotspreis enthalten.**

**CODE DU BIEN: 26076017 - 30625 Hannover - Heideviertel**

## Tout sur l'emplacement

Die angebotene Immobilie befindet sich in hervorragender Lage im hannoverschen Stadtbezirk Buchholz-Kleefeld, genauer im beliebten Stadtteil Heideviertel, und überzeugt insbesondere durch ihre unmittelbare Nähe zur Medizinischen Hochschule Hannover.

Das Heideviertel zählt zu den gefragten Wohnlagen im Osten von Hannover. Neben der schnellen Erreichbarkeit der Innenstadt bietet die Umgebung eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischen Einrichtungen sowie einer Vielzahl bedeutender Arbeitgeber. Diese Kombination macht den Standort besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Kapitalanleger gleichermaßen.

Das Einfamilienhaus selbst befindet sich in zentraler, dennoch angenehm ruhiger Lage innerhalb des Stadtteils, eingebettet in eine verkehrsberuhigte Seitenstraße. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Sowohl eine Bushaltestelle als auch eine Straßenbahnhaltstelle sind in weniger als fünf Gehminuten erreichbar. Die Medizinische Hochschule Hannover ist fußläufig erreichbar.

Die Innenstadt von Hannover erreichen Sie mit der Straßenbahn in rund 12 Minuten, mit dem Auto in vergleichbarer Zeit. Darüber hinaus bietet der nahegelegene S-Bahnhof Karl-Wiechert-Allee eine zusätzliche schnelle Verbindung: Von hier aus gelangen Sie in etwa 6 Minuten direkt zum Hauptbahnhof, wobei der Bahnhof selbst in etwa 5 Gehminuten erreichbar ist.

Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus urbaner Nähe, ruhigem Wohnen und exzellenter Verkehrsanbindung.

**CODE DU BIEN: 26076017 - 30625 Hannover - Heideviertel**

## **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: 26076017 - 30625 Hannover - Heideviertel**

## 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)**