

Hannover - Wettbergen

# Familienfreundliches Passivhaus im Zero:e Park, Energieeffizienzklasse A+, Südterrassen und Carport

CODE DU BIEN: 26076028



PRIX D'ACHAT: 667.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 148 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 198 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26076028 - 30457 Hannover - Wettbergen**

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

**CODE DU BIEN: 26076028 - 30457 Hannover - Wettbergen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26076028</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>667.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 148 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison en bande centrale</b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2015</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Abri de voitures</b>		

**CODE DU BIEN: 26076028 - 30457 Hannover - Wettbergen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>9.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>17.06.2036</b>	Classement énergétique	<b>A+</b>
		Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2015</b>

CODE DU BIEN: 26076028 - 30457 Hannover - Wettbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076028 - 30457 Hannover - Wettbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076028 - 30457 Hannover - Wettbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076028 - 30457 Hannover - Wettbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076028 - 30457 Hannover - Wettbergen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26076028 - 30457 Hannover - Wettbergen**

## Une première impression

Dieses Reihenmittelhaus mit ca. 5,90m Breite in Passivhausbauweise befindet sich in der Klimaschutzsiedlung Zero:e Park in Hannover Wettbergen. Das im Jahr 2015 erbaute Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 148 m<sup>2</sup> und steht auf einem ca. 198 m<sup>2</sup> großen, nach WEG geteilten Grundstück. Ein Carport gehört ebenfalls zur Immobilie, die Vorbereitung für eine Wallbox ist bereits vorhanden.

Bodentiefe Fenster, elektrische Rollläden, eine Fußbodenheizung, die Ausrichtung von Terrasse und Garten nach Süden sowie die Aufteilung über drei Ebenen prägen den Charakter des Hauses. Insgesamt stehen vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer mit Tageslicht, ein Gäste-WC und zusätzliche Abstellfläche zur Verfügung. Der Passivhausstandard ergänzt diese Ausstattung durch einen niedrigen Heizwärmebedarf und ein angenehm gleichmäßiges Raumklima.

Beim Betreten des Hauses öffnet sich zunächst ein heller Eingangsbereich. Von hier aus fällt der Blick direkt in den Wohnbereich. Die Raumfolge wirkt offen und gut strukturiert. Licht und die Ausrichtung zur Südseite prägen bereits im Erdgeschoss den ersten Eindruck. Küche und Wohnbereich gehen ineinander über und verfügen über ca. 40 m<sup>2</sup>. Die weiße Einbauküche mit Tresen befindet sich im vorderen Bereich und bietet kurze Wege. So bleiben Kochen, Essen und Wohnen miteinander verbunden, während sich der Wohnbereich zur Terrasse hin öffnet.

Bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine angenehme Verbindung nach draußen.

An den Wohnbereich schließt eine nach Süden ausgerichtete Terrasse mit einer Fläche von ca. 18 m<sup>2</sup> sowie ein Garten an. Die Fläche bietet Platz für Aufenthalte im Freien und erweitert den Wohnbereich auf angenehme Weise.

Im Obergeschoss befinden sich drei mögliche Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer mit Größen zwischen ca. 7 m<sup>2</sup> und ca. 15 m<sup>2</sup>. Je nach Lebenssituation eignen sich die Räume als Kinderzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Auf derselben Ebene liegt ein großzügiges Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne.

Eine weitere Treppe führt in das Dachgeschoss. Hier befindet sich ein ca. 24 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer. Es ist ein weiteres großes Tageslichtbad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss angeschlossen. Zusätzlich verfügt das Dachgeschoss über einen Abstellraum und eine separate Terrasse mit ca. 13m<sup>2</sup>. Dadurch entsteht auf dieser Ebene ein eigener Bereich, der sich besonders gut als Elternbereich, für Teenager oder als Rückzugsort nutzen lässt.

**Zur Ausstattung gehören bodentiefe Fenster, elektrische Rollläden, eine Fußbodenheizung, Parkett im Wohnbereich, beige Fliesen im Eingangsbereich und in der Küche sowie Teppichboden im Obergeschoss und im Dachgeschoss.**

**Beide Badezimmer verfügen über Tageslicht. Die weiße Einbauküche mit Tresen ist ebenfalls Bestandteil der Ausstattung. Die Materialwahl ist hell, zurückhaltend und auf ein modernes Wohnbild abgestimmt.**

**Insgesamt bietet das Reihenendhaus eine stimmige Verbindung aus moderner Ausstattung, familienfreundlicher Raumaufteilung, gut nutzbarem Außenbereich und einer Lage innerhalb des Zero:e-Parks.**

**Die Reihenhäuser sind nach WEG aufgeteilt. Der auf die jeweilige Einheit entfallende Miteigentumsanteil beträgt 1.067/10.000 an einer Gesamtfläche von ca. 1.859 m<sup>2</sup> und entspricht somit einem rechnerischen Anteil von rund 198 m<sup>2</sup>.**

**Das monatliche Hausgeld inklusive Heizkosten beträgt derzeit ca. 260 €. Abfallgebühren und Grundsteuer werden zusätzlich erhoben.**

**CODE DU BIEN: 26076028 - 30457 Hannover - Wettbergen**

## Détails des commodités

- Reihenmittelhaus
- Klimaschutzsiedlung Zero:e Park
- Passivhausbauweise
- Heizung: Solartechnik für Warmwasserversorgung, Vaillant-Gastherme, Lüftungsanlage für Wärmerückgewinnung
- Baujahr ca. 2015
- Wohnfläche ca. 148 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 198 m<sup>2</sup>, nach WEG geteilt
- Aufteilung über 3 Ebenen
- 4 Schlafzimmer
- 2 Tageslichtbäder
- Gäste-WC
- Carport, Wallbox Vorbereitung vorhanden
- Südlich ausgerichteter Garten
- Zusätzliche Terrasse im Dachgeschoss
- Abstellflächen im EG und DG
- Bodentiefe Fenster
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- Einbauküche mit Tresen
- Parkett im Wohnbereich
- Fliesen im Eingangsbereich, Küche und Bädern
- Teppichboden im Obergeschoss und Dachgeschoss
- Familienfreundliches Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Kita, Grundschule und Nahversorgung

**CODE DU BIEN: 26076028 - 30457 Hannover - Wettbergen**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die Lage in Hannover-Wettbergen bietet kurze Wege für den Alltag, eine familienfreundliche Infrastruktur und eine gute Anbindung an die Innenstadt und das Umland.**

**Ein Supermarkt befindet sich in ca. 200 m Entfernung und ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, darunter verschiedene Discounter, liegen ca. 1,6 Kilometer entfernt und sind mit dem Fahrrad schnell zu erreichen.**

**Auch die medizinische Versorgung ist im näheren Umfeld gegeben. Eine Apotheke sowie Praxen für Allgemeinmedizin befinden sich in ca. 1,2 km Entfernung und sind mit dem Fahrrad gut erreichbar.**

**Familien profitieren von den kurzen Wegen zu Betreuungs- und Bildungseinrichtungen. Mehrere Kindergärten liegen in einer Entfernung von ca. 700 bis 900 m und sind fußläufig gut erreichbar. Die Grundschule liegt ca. 600 m entfernt. Weiterführende Schulen liegen ca. zwei Kilometer entfernt und können mit dem Fahrrad gut erreicht werden.**

**Auch Freizeit und Erholung kommen nicht zu kurz. Mehrere Spielplätze befinden sich bereits in einer Entfernung von ca. 400 m und sind bequem zu Fuß erreichbar. Das Ricklinger Bad liegt ca. 3 km und der Maschsee ca. 4 km entfernt. Beide Ziele lassen sich gut mit dem Fahrrad erreichen und bieten Möglichkeiten für Sport, Erholung und Freizeitgestaltung.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut. Die Bushaltestelle „Erna-Mohr-Straße“ mit der Linie 363 befindet sich in fußläufiger Entfernung. Die Stadtbahnhaltestelle „Stadtfriedhof Ricklingen“ mit der Linie 13 liegt ca. einen Kilometer entfernt und ist ebenfalls gut zu Fuß erreichbar.**

**Mit dem Pkw besteht eine gute Anbindung an die umliegenden Bundesstraßen. Die B3 ist in ca. 1,5 km, die B65 sowie die B217 jeweils in ca. 3 km Entfernung erreichbar. Dadurch sind sowohl Ziele innerhalb Hannovers als auch im Umland gut erreichbar.**

**CODE DU BIEN: 26076028 - 30457 Hannover - Wettbergen**

## 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)**