

Hannover - Misburg-Süd

Familienfreundliches Reihennittelhaus mit Garten, Balkon, Terrasse und viel Platz

CODE DU BIEN: 26076034

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 379.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125,08 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 284 m²

CODE DU BIEN: 26076034 - 30629 Hannover - Misburg-Süd

- **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: 26076034 - 30629 Hannover - Misburg-Süd

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26076034
Surface habitable	ca. 125,08 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1974
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	379.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26076034 - 30629 Hannover - Misburg-Süd

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	05.07.2036

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	84.50 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 26076034 - 30629 Hannover - Misburg-Süd

La propriété



CODE DU BIEN: 26076034 - 30629 Hannover - Misburg-Süd

La propriété



CODE DU BIEN: 26076034 - 30629 Hannover - Misburg-Süd

La propriété



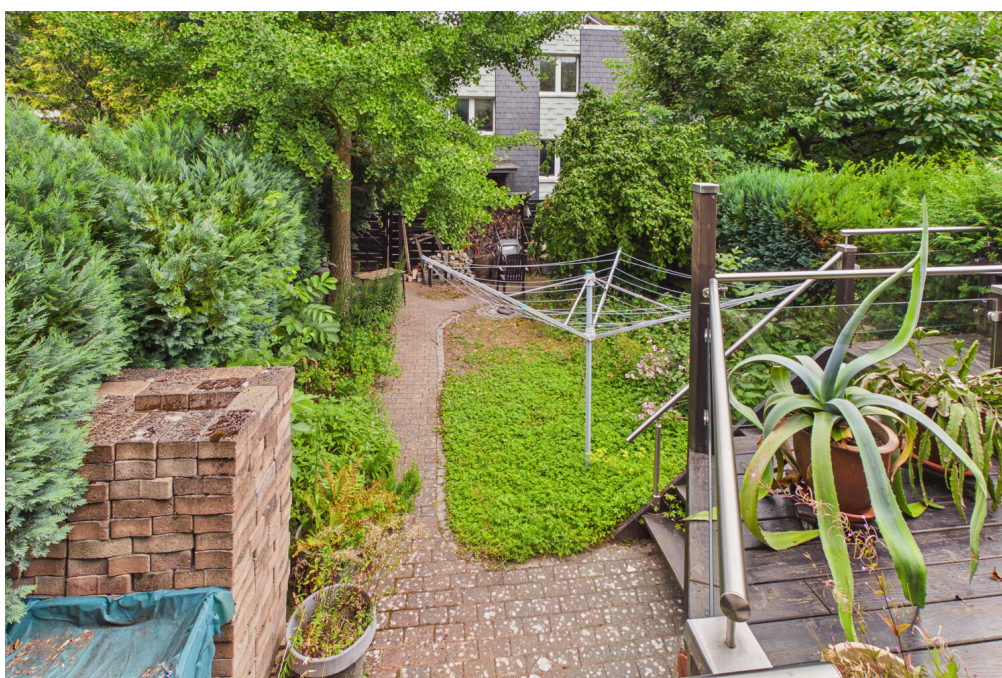
CODE DU BIEN: 26076034 - 30629 Hannover - Misburg-Süd

La propriété



CODE DU BIEN: 26076034 - 30629 Hannover - Misburg-Süd

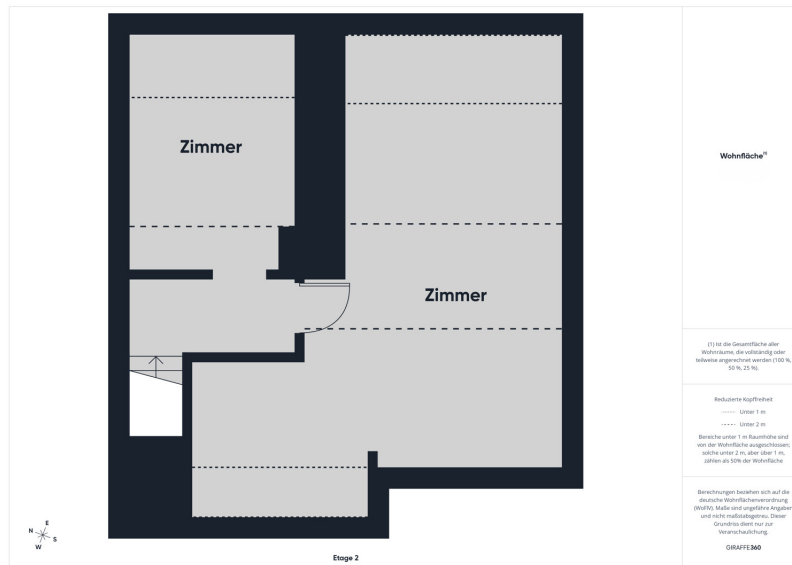
La propriété



CODE DU BIEN: 26076034 - 30629 Hannover - Misburg-Süd

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: 26076034 - 30629 Hannover - Misburg-Süd

Une première impression

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974 präsentiert sich als gepflegte Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 125 m² und befindet sich auf einem ca. 284,21 m² großen Grundstück. Insgesamt stehen sieben Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer im Obergeschoss, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien und Paare bieten. Das Raumangebot eignet sich ideal für alle, die großzügigen Platzbedarf schätzen und die Vorzüge eines eigenen Gartens genießen möchten.

Beim Betreten des Hauses eröffnet sich im Erdgeschoss ein helles Wohnzimmer, das mit einem Kamin für eine besonders behagliche Wohnatmosphäre sorgt. Der angrenzende Raum bietet zusätzlich vielseitiges Gestaltungspotenzial, etwa für eine einladende Bücherecke oder einen individuellen Rückzugsbereich. Die Küche ist an das separate Esszimmer angebunden und ermöglicht so kurze Wege bei gemeinsamen Mahlzeiten und geselligen Abenden.

Besonders hervorzuheben ist das modernisierte Gäste-WC im Erdgeschoss, das Funktionalität mit zeitgemäßer Ausstattung verbindet.

Ein Balkon sorgt für zusätzliche Aufenthaltsqualität und lädt zum Verweilen im Freien ein. Die Terrasse bietet darüber hinaus die Möglichkeit, entspannte Stunden draußen zu verbringen und direkten Zugang zum eigenen Garten zu genießen. Dieser Gartenbereich eignet sich ideal für Familien mit Kindern oder für alle, die gerne im Grünen aktiv sind und individuelle Gestaltungsideen umsetzen möchten. Ein praktisches Gartenhaus mit Stromanschluss und Beleuchtung bietet zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird der Außenbereich durch ein überdachtes Holzlager, in dem Brennholz trocken und geschützt aufbewahrt werden kann. Zusätzlich bietet das Dachgeschoss zwei weitere Zimmer, die als Arbeitszimmer, Hobbyräume oder Gästezimmer genutzt werden können und so den Bedürfnissen unterschiedlicher Lebensstile entgegenkommen.

Der Keller stellt zusätzlichen Stauraum zur Verfügung und ist direkt vom Garten aus zugänglich, was den Zugang zu Gartenutensilien oder anderen Gegenständen erleichtert. Auch hier zeigt sich das gestalterische Potenzial des Hauses, denn der Keller kann je nach Bedarf als Abstellraum, Hobbyraum oder Werkstatt genutzt werden.

Zur Immobilie gehört eine Garage, die eine komfortable und geschützte Parkmöglichkeit für ein Fahrzeug bietet.

Dieses Reihenmittelhaus überzeugt durch eine familienfreundliche Aufteilung und

Ausstattungsqualität im normalen Standard. Die Substanz und der aktuelle Zustand erlauben einen sofortigen Bezug, bieten jedoch gleichzeitig viel Gestaltungspotenzial für individuelle Modernisierungen und Anpassungen an die persönlichen Wohnwünsche. Besonders für Familien, die auf der Suche nach einem neuen Lebensmittelpunkt mit vielseitigem Erweiterungsspielraum sind, eignet sich diese Immobilie hervorragend.

CODE DU BIEN: 26076034 - 30629 Hannover - Misburg-Süd

Détails des commodités

- 125 m² Wohnfläche
- 284,21 m² Grundstück
- Baujahr 1974
- 7 Zimmer
- 3 Schlafzimmer im Obergeschoss
- 2 zusätzliche Zimmer im Dachgeschoss
- Helles Wohnzimmer mit angrenzendem Mehrzweckraum
- Separate Küche mit Esszimmer
- Modernisiertes Gäste-WC im Erdgeschoss
- Balkon und Terrasse
- Eigener Garten mit Gartenhaus und Holzlager
- Vollunterkellert mit Gartenzugang
- Garage
- Gepflegter Zustand
- Gestaltungspotenzial für individuelle Modernisierungen

CODE DU BIEN: 26076034 - 30629 Hannover - Misburg-Süd

Tout sur l'emplacement

Hannover besticht als lebendige Landeshauptstadt Niedersachsens durch seine ausgewogene Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, vielfältiger Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die Stadt bietet eine attraktive Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung, eingebettet in ein solides soziales Gefüge. Mit einem breit gefächerten Bildungsangebot, exzellenten Gesundheitsdiensten und einem gut ausgebauten Verkehrsnetz schafft Hannover ideale Voraussetzungen für ein sicheres und zukunftsorientiertes Familienleben.

Im östlichen Stadtgebiet präsentiert sich Misburg-Süd als besonders familienfreundlicher Stadtteil, der mit seiner ruhigen, überwiegend residentialen Atmosphäre überzeugt. Hier finden Familien ein harmonisches Umfeld, das durch eine funktionale Infrastruktur und ein lebendiges Miteinander geprägt ist. Die Nähe zu sozialen Einrichtungen und Schulen sowie die überschaubare Größe des Viertels fördern eine vertrauensvolle Nachbarschaft und bieten Kindern Raum zum Aufwachsen in Geborgenheit und Sicherheit.

Die unmittelbare Umgebung von Misburg hält ein vielfältiges Angebot bereit, das das Familienleben bereichert. Für die jüngsten Bewohner sind mehrere Kindertagesstätten und Schulen in nur wenigen Gehminuten erreichbar, etwa die Kindertagesstätte Ludwig Jahn Kids in 4 Minuten zu Fuß oder das Kurt-Schwitters-Gymnasium in 7 Minuten, die eine erstklassige schulische Förderung gewährleisten. Gesundheitsversorgung wird durch zahlreiche Arztpraxen, Zahnärzte und Apotheken in der Nähe optimal abgedeckt, so sind beispielsweise die Leine-Apotheke und das Gesundheitszentrum Misburg in etwa 9 Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Für aktive Freizeitgestaltung laden mehrere Spielplätze und Sporteinrichtungen, wie das nahegelegene EASYFITNESS in nur 2 Minuten Fußweg, sowie Jugendzentren und Parks zum gemeinsamen Erleben und Entspannen ein. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Busstationen wie St. Johanniskirche (2 Minuten Fußweg) und der Straßenbahnstation Misburg (10 Minuten Fußweg) ermöglicht zudem eine unkomplizierte Mobilität innerhalb Hannovers und darüber hinaus.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, gut vernetzte und lebenswerte Umgebung legen, bietet Misburg-Süd in Hannover eine ideale Heimat. Hier verbinden sich Geborgenheit, eine exzellente Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten zu einem harmonischen Lebensraum, der Eltern und Kindern gleichermaßen eine vielversprechende Zukunft schenkt.

CODE DU BIEN: 26076034 - 30629 Hannover - Misburg-Süd

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: 26076034 - 30629 Hannover - Misburg-Süd

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