Hannover – Bothfeld

Familienfreundliches Reihenendhaus mit Garten & Garage in begehrter Lage von Hannover-Bothfeld

??????? ????????: 25076038

???? ??????: 459.000 EUR • ?????????: ca. 112 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 345 m²

??????? ????????: 25076038 - 30657 Hannover – Bothfeld

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25076038 - 30657 Hannover – Bothfeld

?? ??? ?????

??????? ????????	25076038
?????????	ca. 112 m²
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1983
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	459.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25076038 - 30657 Hannover – Bothfeld

?????????? ????????

???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	24.06.2035

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	104.30 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2023

??????? ????????: 25076038 - 30657 Hannover – Bothfeld

?? ???????

??????? ????????: 25076038 - 30657 Hannover – Bothfeld

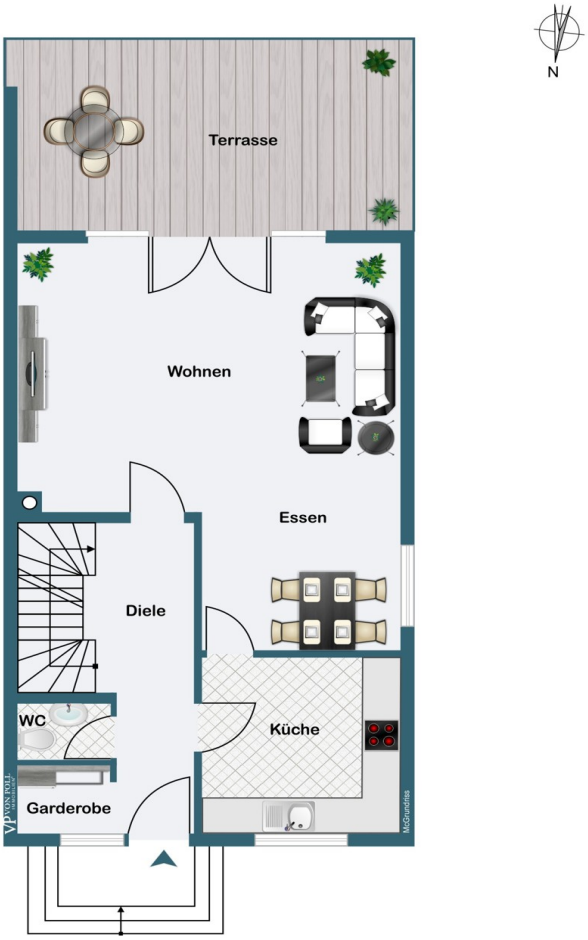
?? ???????

??????? ????????: 25076038 - 30657 Hannover – Bothfeld

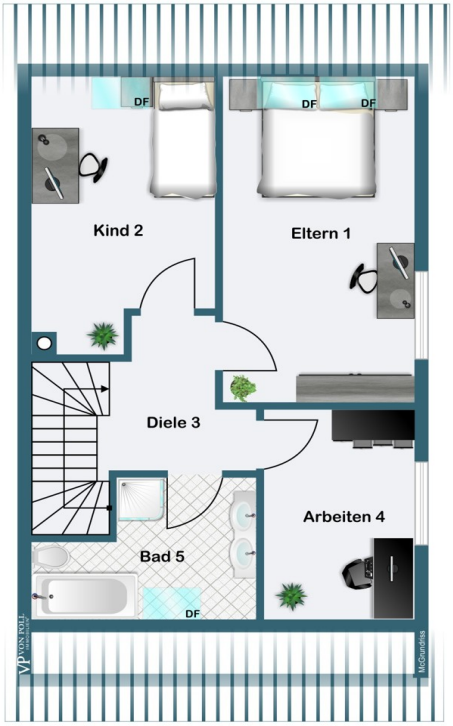
?? ???????

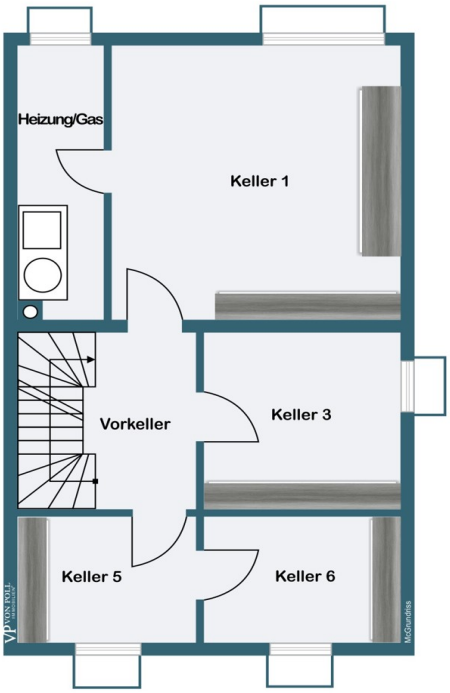
??????? ????????: 25076038 - 30657 Hannover – Bothfeld

??????



N




N
Heizung/Gas
Keller 1
Vorkeller
Keller 3
Keller 5
Keller 6

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25076038 - 30657 Hannover – Bothfeld

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenendhaus aus dem Jahr 1983 auf einem ca. 345 m² großen Grundstück. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von etwa 112 m², verteilt auf vier gut geschnittene Zimmer. Als Endhaus der Reihenhauskette bietet sie den Vorteil einer erhöhten Privatsphäre, einer geschützten Terrasse sowie zusätzlichem Platz im Gartenbereich.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Diese eröffnet einen angenehmen Blick in den gepflegten Garten, der sich gut für Freizeitaktivitäten oder als Spielbereich für Kinder eignet. Die angrenzende Einbauküche ist funktional ausgestattet und erlaubt eine komfortable Nutzung im Alltag. Der Wohn - Essbereich ist mit hochwertigen Parkett ausgelegt.
Ein Gäste-WC im Eingangsbereich ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage.

Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet.

Der Vollkeller bietet viel Nutzfläche, z.?B. für Lagerung, Hobbys oder einen möglichen Ausbau. Ein Dachboden steht zusätzlich als Stauraum zur Verfügung.
Eine Garage in unmittelbarer Nähe zum Haus ist im Angebot enthalten und sorgt für bequeme Parkmöglichkeiten sowie weiteren Platz für Fahrräder.

Die Immobilie wurde laufend gepflegt und befindet sich in einem soliden Zustand.

Die Lage überzeugt durch eine ruhige Wohnumgebung mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind in kurzer Entfernung erreichbar und machen das Objekt auch für Familien besonders attraktiv.

Dieses Reihenendhaus bietet ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis und eignet sich ideal für Käufer, die ein solides Zuhause mit Entwicklungspotenzial in angenehmer Lage suchen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

??????? ????????: 25076038 - 30657 Hannover – Bothfeld

????????????? ??? ???????

-Gepflegtes Reihenendhaus aus dem Jahr 1983
-Grundstücksgröße ca. 345 m²
-Wohnfläche ca. 112 m²
- Heizung aus 2023
-Vier gut geschnittene Zimmer
-Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse
-Terrasse mit Blick in den gepflegten Garten
-Funktionale Einbauküche
-Gäste-WC im Eingangsbereich
-3 helle Schlafzimmer im Obergeschoss
-Badezimmer mit Dusche und Badewanne
-Vollkeller mit viel Nutzfläche
-Dachboden als zusätzlicher Stauraum
-Garage in Hausnähe
-Laufend gepflegter Zustand
-Ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur
-Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und ÖPNV schnell erreichbar

??????? ????????: 25076038 - 30657 Hannover – Bothfeld

??? ??? ??? ?????????

Bothfeld ist ein Stadtteil im Nordosten Hannovers und gehört zum Stadtbezirk Bothfeld Vahrenheide. Hier ist ein harmonischer Mix aus dörflichem Charme, großzügigen Wohngebieten und grünem Umfeld entstanden – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die urbane Infrastruktur mit Naherholung schätzen.
Der Stadtteil ist umgeben von viel Natur: Großer Bothfelder Anger, Laher Heide als Landschaftsschutzgebiet, Große Heide – sowie in der Nähe der Mittellandkanal und der Altwarmbüchener See. Die Nähe zu Wald und Wiesen macht es zur attraktiven Adresse für Spaziergänge oder Radtouren.
Gute Nahversorgung: Einkaufspark Klein Buchholz, Kurze Kamp Straße, Sutelstraße mit Wochenmarkt, Cafés und lokalen Geschäften. Sport & Vereine: Großer Turn- und Sportverein Bothfeld (TuS 1904); Bezirkssportanlage mit Fußballfeldern und Tennisplätzen.
Der Kulturtreff Bothfeld bietet Theater, Workshops und Vereinsleben. Regelmäßige Feste auf dem Platz der Klein Buchholzer Bürger (Bauernmarkt, Herbstmarkt).
Zudem bietet dieser lebendige Stadtteil eine vielfältige Bildungslandschaft: drei Waldorfschulen (inklusive Freier Waldorfschule), Freies Gymnasium, Freie Evangelische Schule und mehrere staatliche Schulen.
Fazit : Bothfeld vereint historischen Dorfkern mit modernen Wohn- und Gewerbegebieten, bietet ausgezeichnete Infrastruktur, vielfältige Grünflächen und starke Bildungs- und Freizeitangebote. Ein vielseitiger, familienfreundlicher Stadtteil mit echter Lebensqualität – ruhig, grün und dennoch zentral gelegen.

??????? ????????: 25076038 - 30657 Hannover – Bothfeld

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 104.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ????????: 25076038 - 30657 Hannover – Bothfeld

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover
Tel.: +49 511 - 44 98 963 0
E-Mail: hannover@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com