

Hannover

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

??????? ?????????: 25076058



???? ?????: 527.000 EUR • ?????????: ca. 125,89 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 171 m²

???????? ??????????: 25076058 - 30179 Hannover

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25076058 - 30179 Hannover

?? ??? ??????

| | | | |
|----------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25076058 | ????? ??????? | 527.000 EUR |
| ??????????? | ca. 125,89 m ² | ??????????? | Käuferprovision |
| ????????? | 6 | | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ??? | 4 | | MwSt.) des |
| ?????????? | | | beurkundeten |
| | | | Kaufpreises |
| ????????? | 1 | ????? ?????????????? | 2023 |
| ????? ?????????????? | 2007 | ???????? | ????????? |

??????? ??????????: 25076058 - 30179 Hannover

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

| | | | |
|--------------------|------------|----------------------|---------------|
| ???? ???????????? | ???? | ?????????????????? | VERBRAUCH |
| ?????????????? | 03.07.2035 | ?????????????? | |
| ?????????????????? | | ??????? | 41.03 kWh/m²a |
| ??????? | | ?????????????? | |
| | | ?????????????? | |
| | | ????????????? | A |
| | | ??????????????? | |
| | | ????????????? | |
| | | ????? ?????????????? | 2007 |
| | | ????????? ?? ?? | |
| | | ????????????? | |
| | | ?????????????????? | |

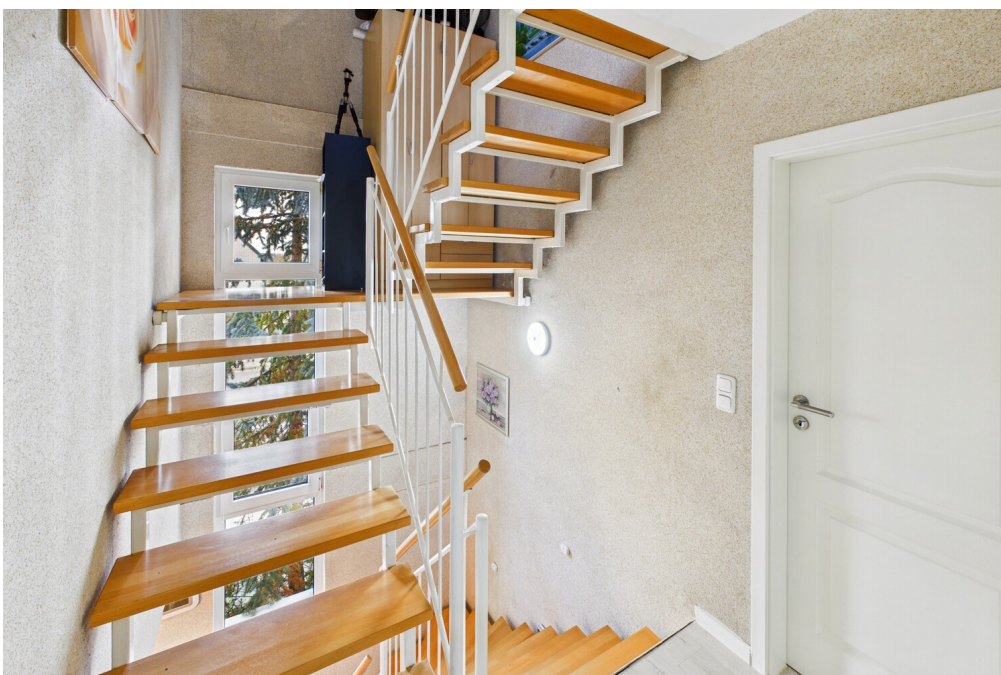
???????? ??????????: 25076058 - 30179 Hannover

?? ????????



???????? ?????????: 25076058 - 30179 Hannover

?? ?????????



???????? ?????????: 25076058 - 30179 Hannover

?? ?????????



???????? ??????????: 25076058 - 30179 Hannover

?? ?????????



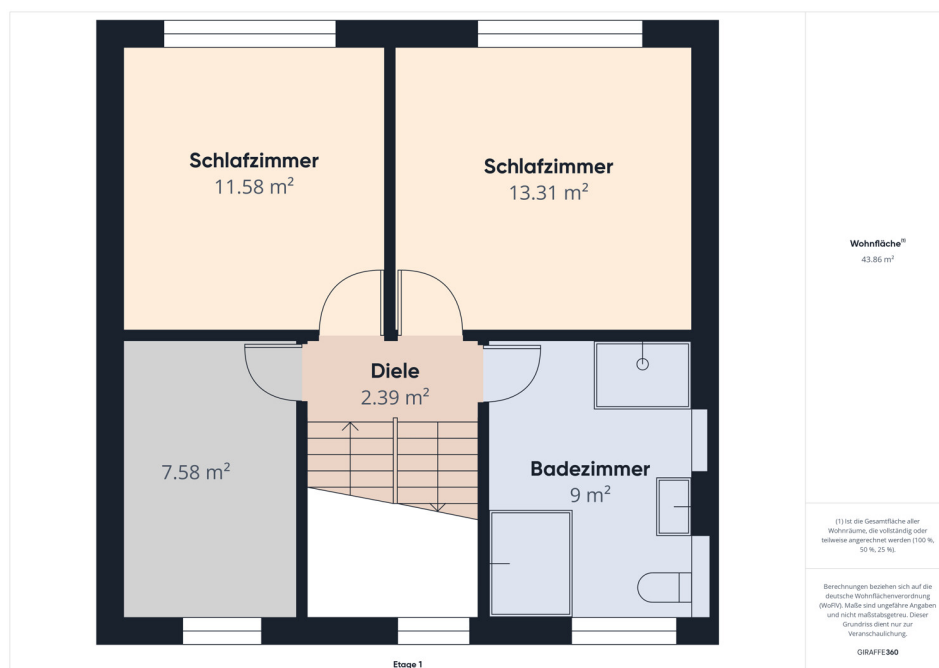
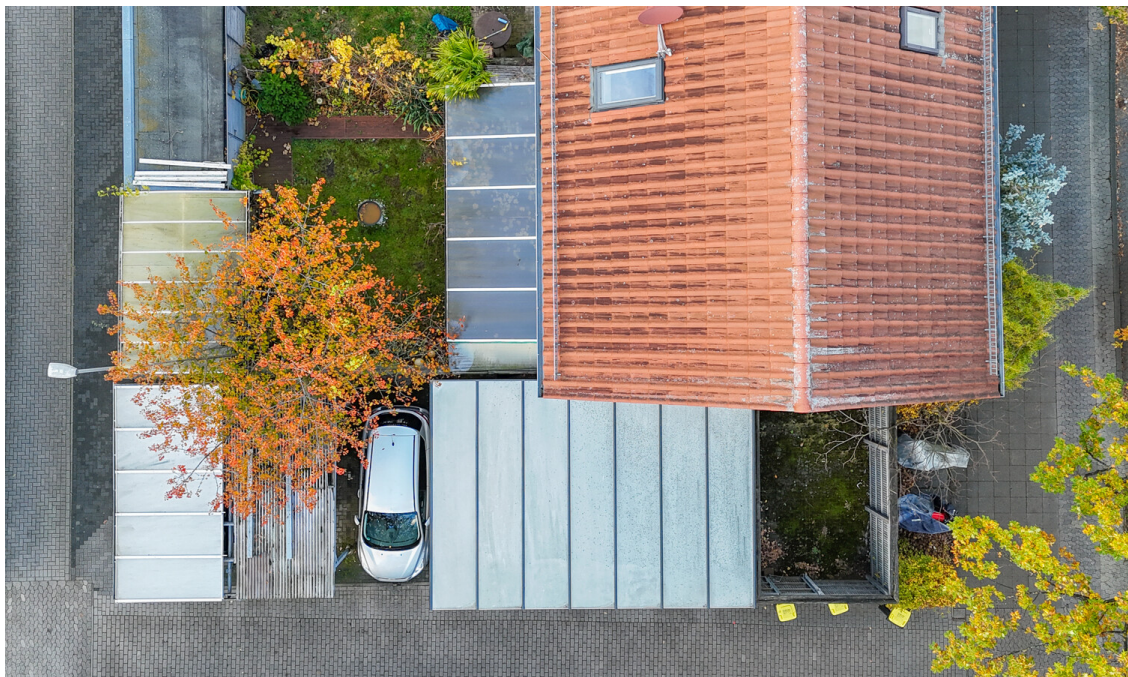
???????? ?????????: 25076058 - 30179 Hannover

?? ????????



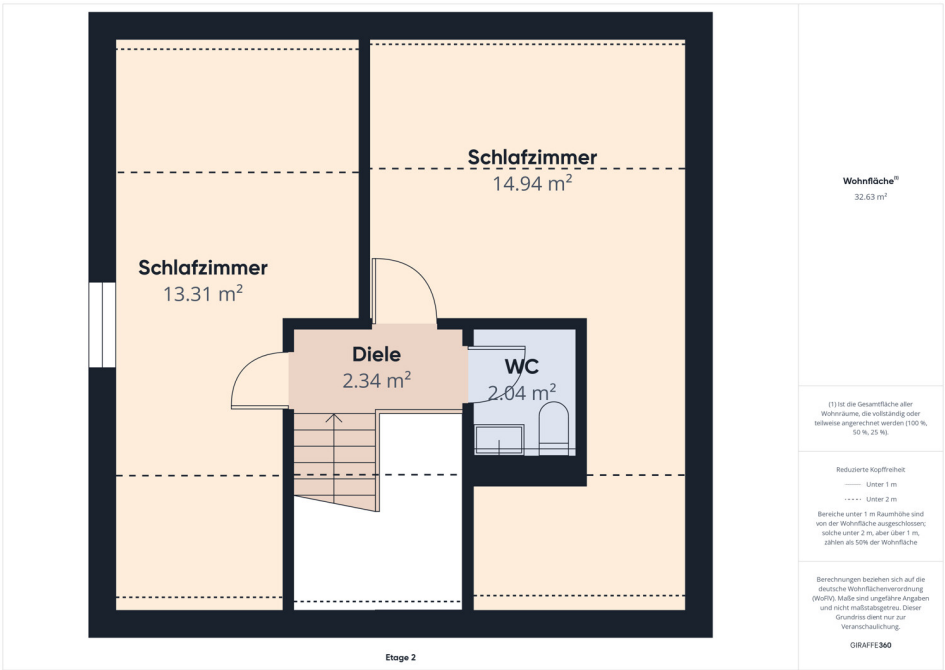
???????? ??: 25076058 - 30179 Hannover

?? ???????



???????? ??????????: 25076058 - 30179 Hannover

?? ?????????



???????? ?????????: 25076058 - 30179 Hannover

???????



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

???????? ??????????: 25076058 - 30179 Hannover

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

?????????? ?? 2007, ????? ?? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????????? ????????? 126
?.?. ?????? ??????????? ?? ?????????? ?????????? 171 ?.?., ?????????????????????? ?????
????????????????? ?????? ??????????????, ?????????????? ??????? ?????? ??? ??????? ??????????????
? ?????????????????????? ?????????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??????????????
????????????? ??? ?????????????????? ? ?????????? ??? ?????????????? ??? ?????? ?? ?????????????
?????????. ? ?????? ?????????? ?????????????????? ?????? ?????????????????? ?????????????? ??????????????
????? ??????????????????. ?? ?????????????? ?????????????? ??????? ?????? ??? ?????????????????? ???
????????? ??? ?????? ??? ?? ?????????? ?????????????? ?????? ?????? ??? ??????????. ??? ?? ???????
????? ?????????? ??? ??? WC ?????????????? ?? ??????????. ? ?????????? ?????? ??????????????
????? ?????????????????? ?? ??? ?????????????????? ?????????? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????
????? ?????????????? ?????????? 38 ?.?. ?? ?????????? ?????????????? ?????????????????? ?????? ??????
????????????????? ??? ?????????????? ?????????? ?????????? ??? ?????????????????? ??? ??? ??????????????
?????????. ? ?????????????????????? ?????????? ??? Nolte ?? ?????? ?????????????? ??? ??????????
????????????????????? ?????????????? ?? ?? ?????????? ??? ?????????? ?? ?????????????????????? ??????
????????????? ??????????????????. ??? ?? ?????????, ?????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????? 20
?.?., ? ?????? ?????????????????????? ?????? ??? ?????????? ?????? ??????????. ? ?????????? ??? ? ??????
?????? ?????????? ??????????????????????, ?????????????????? ?????????????? ?????????????? ??? ??????????????
????????????????? ??? ??????????. ? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????????????? ??? ?????????????? ??????????????
????? ?????????? ??? ??? ?? ?????? ?? ?????????????????? ??? ??????, ?????????????????????? ??? ??????????
????? ?????????????? ??????????????????. ? ?????? ?????????????????? ?????? ??? ?????????, ?????????????? ???
????????????????? ??????? ?????????????????? ??????????. ?????????????? ?????????? ??????? ?????????????? ??????
????? ?????????????????? ??? ??? ??????????????. ? ?????? ?????????? ?????????????? ??? ?????????????????? ???
????? ?????????????????? ??????????, ?? ?????? ?????????? ?? ?????????????????????????? ?????????????? ??
????????????????????, ?????????? ?????????? ? ??????????. ?? ?????????? ?????? ?????????????????? ?? ??????,
????????????? ??? ?????????????? ??? ?????????????????????? ?????? ??? ?????????? ?????? ??????????. ?
????????? ?????????????????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ??? ?????????????? ?????????????????? ??????
?????????????. ?? ?????????? ?????????????????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????????? 11,5 ?.?.
???? 15 ?.?., ??? ?? ?????????????? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? 7,5 ?.?. ?? ??????????????
????? ?????????, ?????? ?????????????????????????? ?????????? ??????????????????????: ?????????????? ??
????????????????????? ?????????? ??? ??????????, ?????????????????????????? ?? laminate ?????????? ?????? ??????
??????, ?????????????????????????? ??? ?????????????????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????? ??????
????????????? ??? ?????????????????? ? ?????? ??? ??????????. ?? ?????????????????? ?????????????? ??????
?????? ?????????, ??? ?? ?????????????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????? ??????

??? ?????? ??????. ?????? ?????????????? ?????????? ??????. ?????? ??????????,
????????????????????????? ??? ?????????????? ??? ??? ??? ??????????????, ??????????
?????????????. ? ?????????? ?????????????? ?????? ??????????????????. ?? ?????????????????
????????????????? ?????????? ?????????? ?????? ? ?? ?????? 41,03 kWh/(m²-a). ?????? ?? ??????
??? ?????? ??? ?????????? ?????????????? ?????, ??? ??? ??????? ?????????????? ??? ??????
??? ?????? ??? ??????? ?????? ?? ?????????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ??
????????????????? ??? ?????????????? ?????????????? ?????????????.

???????? ??????????: 25076058 - 30179 Hannover

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

- Baujahr ca. 2007
- Ca. 126 qm Wohnfläche
- Ca. 171 qm Grundstück inklusive Carport
- 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- Beheizung über Fernwärme
- Energieeffizienzklasse A, 41,03 kWh/(m²·a)
- Offener Wohn- und Essbereich mit Küche
- Einbauküche von Nolte mit Granit-Arbeitsplatte
- Badezimmer mit Dusche, Fenster und Jacuzzi (Jacuzzi vor ca. 3 Jahren modernisiert)
- Zwei Gäste-WC, 1x mit Fenster (Erd- und Dachgeschoss)
- Abstellraum im Flur
- Drei Räume mit Klimatisierung (Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer)
- Fliesen im Erdgeschoss (vor ca. 3 Jahren modernisiert)
- Fliesen in Sanitärräumen,
- Restlicher Bodenbelag: Laminat (im OG vor ca. 3 Jahren modernisiert)
- Fenster überwiegend zweifach
- Fenster im Schlafzimmer OG rechts dreifach (vor ca. 3 Jahren modernisiert)
- Elektrische Rollläden
- 6 Türen im EG und OG vor ca. 3 Jahren modernisiert
- Terrasse ca. 20 qm, vor ca. 3 Jahren modernisiert
- Garten westlich ausgerichtet, zusätzliche Belichtung durch südliche Zufahrt
- Direkter Zugang vom Garten zum Stellplatz
- Schuppen im Garten
- Carport (Überdachung vor ca. 3 Jahren modernisiert)
- Miteigentumsanteile an den gemeinschaftlich genutzten Zuwegen und einem Spielplatz

???????? ??????????: 25076058 - 30179 Hannover

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

Das Reihenendhaus befindet sich in einem familienfreundlichen Wohnumfeld im Norden Hannovers, das durch seine gewachsene Nachbarschaften und die gute Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs überzeugt.

Mehrere Supermärkte und Discounter befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind in ca. 3 bis 5 Autominuten oder ca. 7 bis 10 Fahrradminuten erreichbar. Ein Drogeriemarkt liegt ebenfalls in diesem Umkreis. Auch die medizinische Versorgung ist gut: Ein Hausarzt sowie eine Apotheke befinden sich in ca. 5 bis 7 Fahrradminuten Entfernung.

Für Familien bietet die Lage kurze Wege: Ein Kindergarten liegt in ca. 8 Gehminuten Entfernung, die Grundschule ist in ca. 5 Fahrradminuten erreichbar. Die IGS List erreicht man in ca. 10 Fahrradminuten, verschiedene Gymnasien in ca. 12 bis 15 Fahrradminuten.

Zur Immobilie gehören Miteigentumsanteile an einem gemeinschaftlich genutzten Spielplatz, der sich in unmittelbarer Nähe befindet und ein zusätzliches Plus für Familien mit Kindern bietet.

Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls schnell erreichbar. Ein Stadtteilbauernhof liegt in ca. 7 Fahrradminuten Entfernung und bietet besonders für Kinder spannende Erlebnisse im Grünen. Der Mittellandkanal mit seinen Rad- und Spazierwegen ist in ca. 5 Fahrradminuten erreichbar. Die Eilenriede, Hannovers großer Stadtwald, lädt in ca. 12 Fahrradminuten Entfernung zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Der Märchensee, ein beliebtes Naherholungsziel für Spaziergänge und kleine Runden im Grünen, liegt in ca. 7 Gehminuten Entfernung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel. Eine Bushaltestelle der Linie 122 in Richtung Vier Grenzen liegt nur ca. 3 Gehminuten entfernt. An der Haltestelle Vier Grenzen besteht ein direkter Anschluss an die Straßenbahnlinien 3, 7 und 13, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt bieten. Insgesamt erreicht man den Hauptbahnhof Hannover und den Kröpcke in ca. 20 Minuten.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen, Familienfreundlichkeit und eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen. Ideal für alle, die ein ausgewogenes Stadt- und Wohnumfeld schätzen.

??????? ???????: 25076058 - 30179 Hannover

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 41.03 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25076058 - 30179 Hannover

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

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

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