

Hannover

Doppelhaushälfte mit Westgarten, Garage und Raum für neue Ideen in gefragter Lage

????????? ??????????: 25076060



???? ??????: 545.000 EUR • ??????????: ca. 132 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 407 m²

???????? ??????????: 25076060 - 30177 Hannover

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

???????? ??????????: 25076060 - 30177 Hannover

?? ??? ??????

???????? ??????????	25076060	????? ???????	545.000 EUR
???????????	ca. 132 m²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6		
?????????? ??? ??????????	4		
??????????	1.5	????? ??????????????	1985
????? ??????????????	1936	????????? ??????????????	???????
?????? ??????????????	1 x ???????	???????????????????? ??????	ca. 46 m²
		???????	?????????, WC ?????????????, ???????????????? ?????????, ??????????

??????? ???????: 25076060 - 30177 Hannover

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ???????????	313.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	13.11.2035	???????????? ?????????????? ???????????	H
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1936

???????? ?????????: 25076060 - 30177 Hannover

?? ?????????



???????? ?????????: 25076060 - 30177 Hannover

?? ?????????



???????? ??????????: 25076060 - 30177 Hannover

?? ?????????



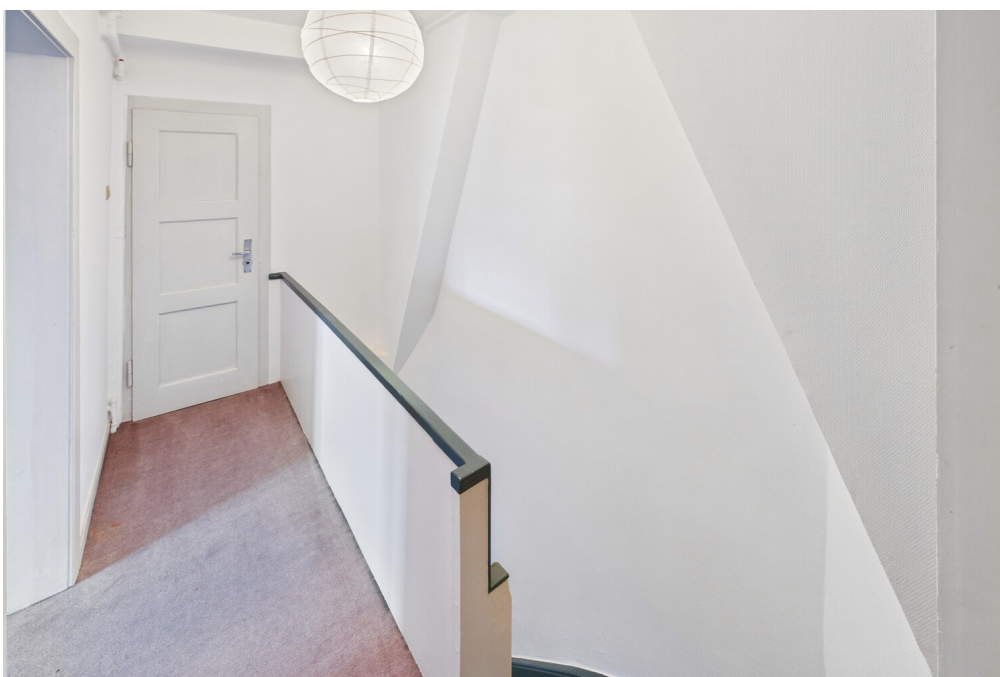
???????? ?????????: 25076060 - 30177 Hannover

?? ????????



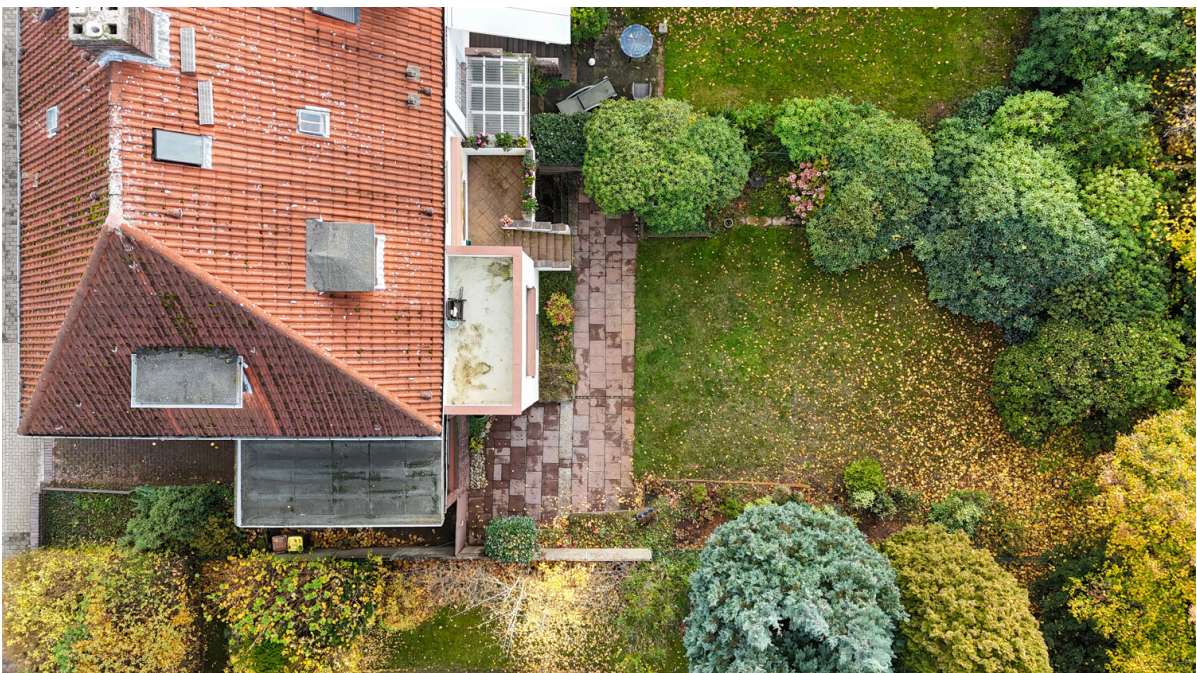
???????? ?????????: 25076060 - 30177 Hannover

?? ?????????



???????? ?????????: 25076060 - 30177 Hannover

?? ????????



??????? ?????????: 25076060 - 30177 Hannover

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

Dieses 1936 errichtete und 1946 nach teilweiser Zerstörung wieder aufgebaute Haus präsentiert sich als gepflegte, teilweise modernisierungsbedürftige Immobilie mit klarer Raumstruktur. Mit einer Wohnfläche von ca. 132 m² und einem westlich ausgerichteten Grundstück von ca. 407 m² sowie einer Garage eröffnet das Haus vielseitige Perspektiven.

Hinter dem kleinen Windfang öffnet sich eine großzügige Diele, die den Blick in das Erdgeschoss freigibt und ein ruhiges Ankommen ermöglicht. Geradeaus liegt die ca. 8 m² große Küche, deren große Fenster den Blick in den Garten freigeben. Über das angrenzende Wohnzimmer gelangen Sie auf eine kleine Terrasse. Das ca. 22 m² große Wohnzimmer geht offen in einen ca. 17,5 m² großen Essbereich über, sodass sich ein weiter, zusammenhängender Wohnraum ergibt. Fischgrätparkett unterstreicht den ursprünglichen Charakter des Hauses, während die übrigen Bereiche mit Steinboden gestaltet sind. Eine kleine Treppe im Wohnzimmer führt hinauf in einen ca. 11 m² großen Raum über der Garage, der sich als Büro oder Rückzugsort anbietet.

Über eine Holztreppe in der Diele gelangen Sie in das Obergeschoss, das mit zwei Zimmern von ca. 18 m² bzw. ca. 22 m² überzeugt. Eines der Zimmer bietet Zugang zu einem Balkon mit Blick in den Garten. Ein Badezimmer mit Fenster und Dusche ergänzt diese Etage. Während die Wohnräume mit Teppich ausgestattet sind, liegen in dem Badezimmer Fliesen.

Über die Holztreppe gelangen Sie weiter ins Dachgeschoss. Zwei Zimmer mit ca. 5 m² und ca. 13 m², jeweils bereits mit abgezogenen Schrägen berechnet, bilden zusätzliche Wohnbereiche. Der größere Raum wirkt durch lackierte Dielen besonders wohnlich, die weiteren Zimmer sind mit Teppich versehen und das Gäste-WC ist gefliest. Ein kleiner Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum. Außerdem gibt es einen Spitzboden, der als Lagerfläche genutzt werden kann.

Der Keller umfasst vier Räume mit insgesamt ca. 46 m² Nutzfläche und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Aufbewahrung oder zur Einrichtung von Funktionsbereichen. Wie bei vielen Häusern dieser Zeit zeigt sich hier ein klassisches Erscheinungsbild.

Im gesamten Gebäude finden sich Holzfenster aus ca. 1985 und früher, die teils einfach und teils zweifach verglast sind. Die Elektrik ist überwiegend zweiadrig ausgeführt. Eine ältere Gasheizung im Keller versorgt das Haus mit Wärme, während die

Warmwasserbereitung in der Küche über einen Durchlauferhitzer und im Badezimmer über eine Therme aus ca. 2012 erfolgt. Das Dach stammt ca. aus dem Jahr 1985.

Die Räume wirken einladend, das Grundstück ist gut proportioniert und die Westausrichtung ermöglicht schöne Lichtverhältnisse vom Nachmittag bis in den Abend. Trotz des gepflegten Gesamtzustands besteht Sanierungsbedarf in mehreren Bereichen. Gerade darin liegt für viele die Möglichkeit, die vorhandene Substanz weiterzuentwickeln und eigene Vorstellungen behutsam in ein Haus einzubringen.

??????? ?????????: 25076060 - 30177 Hannover

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

- Baujahr 1936, Wiederaufbau 1946
- Garage
- Wohnfläche ca. 132 m²
- Grundstück ca. 407 m²
- Nutzfläche ca. 46 m², Keller
- Westlich ausgerichteter Garten
- Terrasse mit Gartenzugang
- Balkon im Obergeschoss zum Garten
- Fischgrätparkett im Wohn- und Essbereich
- Tageslichtbad mit Dusche
- Tageslichtgäste-WC im Dachgeschoss
- Spitzboden
- Fenster überwiegend aus ca. 1985 und älter, teilweise einfach und zweifach verglaste Fenster
- Elektrik überwiegend zweiadrig
- Gasheizung im Keller (älter)
- Warmwasser Küche über Durchlauferhitzer
- Warmwasser Bad über Therme ca. 2012
- Dach aus ca. 1985

??????? ?????????: 25076060 - 30177 Hannover

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

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten und gewachsenen Wohnlage Hannovers, die ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur verbindet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel: Die Stadtbahnhaltestelle Pelikanstraße mit den Linien 3, 7 und 13 ist etwa 600 Meter entfernt. Noch näher liegt die Bushaltestelle Liliencronstraße, die sich in etwa 250 Metern Entfernung befindet und von der Buslinie 133 bedient wird. Damit sind sowohl die Innenstadt als auch umliegende Stadtteile schnell und unkompliziert erreichbar.

Familien profitieren von den kurzen Wegen zu wichtigen Bildungseinrichtungen. Eine Kindertagesstätte befindet sich in ca. 130 Metern Entfernung und die nächste Grundschule ist nach ca. 600 Metern erreicht. Auch weiterführende Schulen sind gut angebunden. Das Käthe-Kollwitz-Gymnasium ist in ca. fünf Fahradminuten und die IGS List in ca. zehn Fahradminuten erreichbar. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls hervorragend. Im Umkreis von ca. 500 Metern befinden sich mehrere Arztpraxen und Apotheken, die Medizinische Hochschule Hannover (MHH) ist nur ca. 3,4 Kilometer entfernt und sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zur Eilenriede, dem größten Stadtwald Europas. Er liegt nur ca. 650 Meter entfernt und bietet ein weitläufiges Naherholungsgebiet für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Grünen. Auch der Mittellandkanal ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar und erweitert das Freizeitangebot um weitere Wege am Wasser.

Diese Lage verbindet städtische Infrastruktur und kurze Wege im Alltag mit einem hohen Maß an Erholung und Ruhe.

??????? ?????????: 25076060 - 30177 Hannover

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 313.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

???????? ??????????: 25076060 - 30177 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