

Hannover – List

# Doppelhaushälfte in bester Lage mit großem Garten, Garage und Raum für Wohnräume zum modernisieren

???????? ??: 26076002



??? ??: 560.000 EUR • ??: ca. 122 m<sup>2</sup> • ??: 6 • ??: 513 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 26076002 - 30177 Hannover – List

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

???????? ?????????: 26076002 - 30177 Hannover – List

?? ??? ??????

|                    |                     |                    |                       |
|--------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 26076002            | ???? ?????         | 560.000 EUR           |
| ??????????         | ca. 122 m²          | ??????????         | Käuferprovision       |
| ????? ??????       | ????????????? ????? |                    | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????           | 6                   |                    | MwSt.) des            |
| ???????????? ??    | 3                   |                    | beurkundeten          |
| ??????????         |                     | ?????????????????? | Kaufpreises           |
| ?????????          | 2.5                 | ?????              | ca. 60 m²             |
| ???? ???????????   | 1936                | ??????             | ???????, WC           |
| ????? ???????????  | 1 x ??????          |                    | ???????????           |

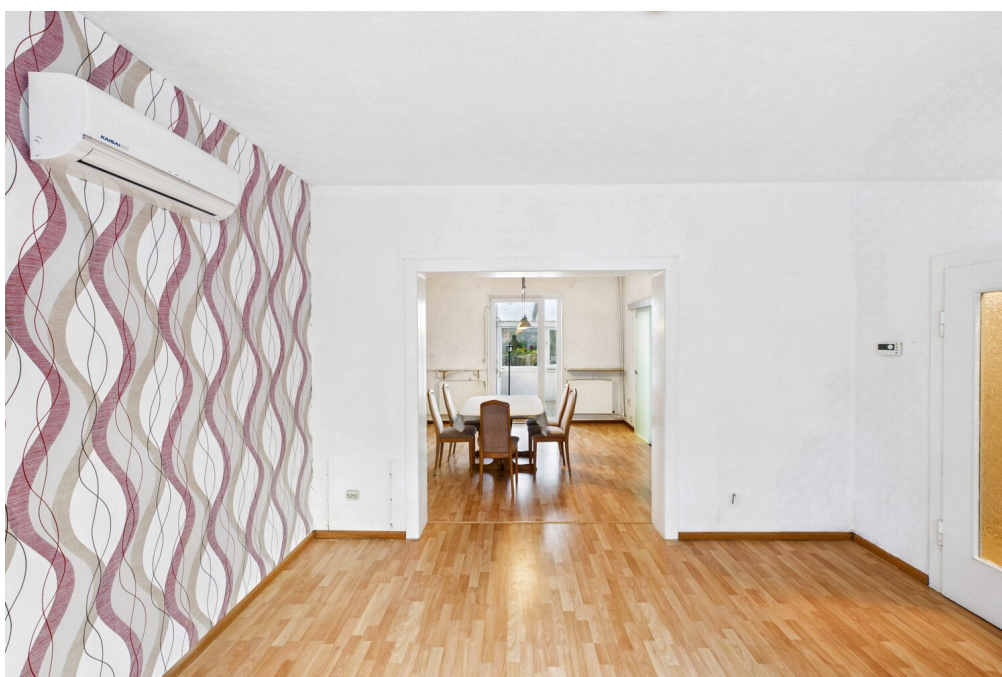
??????? ???????: 26076002 - 30177 Hannover – List

## ????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????? ???????<br>??????????                                                | 243.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 07.02.2036            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | G              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1936           |

??????? ???????: 26076002 - 30177 Hannover – List

?? ????????



??????? ???????: 26076002 - 30177 Hannover – List

?? ????????



??????? ???????: 26076002 - 30177 Hannover – List

?? ????????



??????? ???????: 26076002 - 30177 Hannover – List

?? ????????



??????? ???????: 26076002 - 30177 Hannover – List

?? ????????



??????? ???????: 26076002 - 30177 Hannover – List

?? ????????



??????? ???????: 26076002 - 30177 Hannover – List

?? ????????



??????? ???????: 26076002 - 30177 Hannover – List

?? ????????



??????? ???????: 26076002 - 30177 Hannover – List

?? ????????



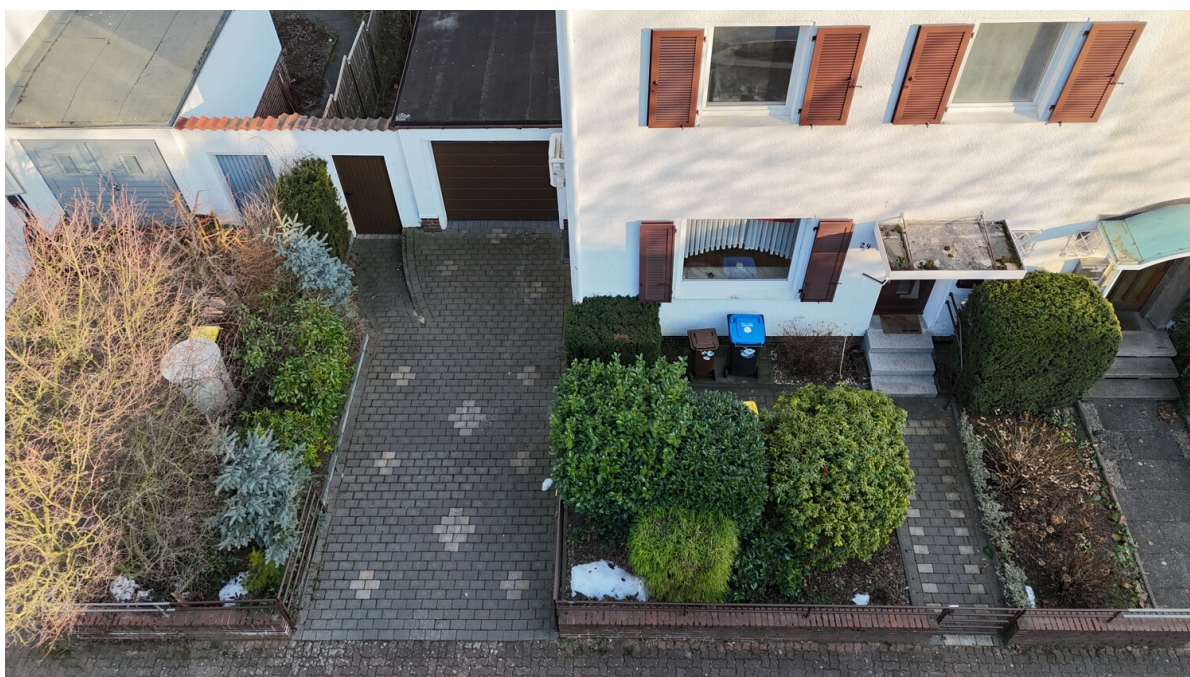
??????? ???????: 26076002 - 30177 Hannover – List

?? ????????



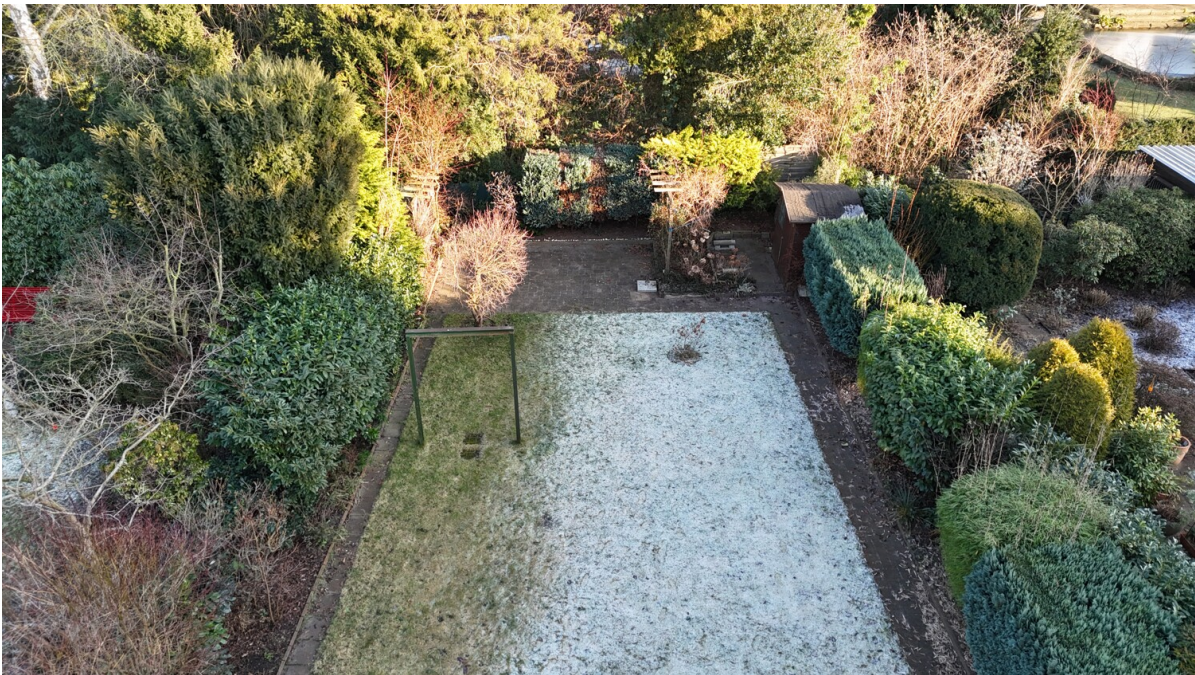
??????? ???????? : 26076002 - 30177 Hannover – List

?? ????????



??????? ???????: 26076002 - 30177 Hannover – List

?? ????????



??????? ???????: 26076002 - 30177 Hannover – List

## ??? ?????? ??????????

Diese Doppelhaushälfte liegt in einer besonders beliebten Wohnlage in einer verkehrsberuhigten Spielstraße und bietet ein Umfeld, das sich ideal für Familien eignet. Das Grundstück umfasst ca. 513 m<sup>2</sup>.

Ca. 1936 wurde das Haus errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup>, die sich auf das Erdgeschoss, das Obergeschoss sowie das ausgebaute Dachgeschoss verteilen. Insgesamt stehen sechs Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein mögliches Büro mit ca. 6 m<sup>2</sup>, ein Wohn- sowie ein Esszimmer, zur Verfügung. Im Kellergeschoss befindet sich eine Nutzfläche von ca. 60 m<sup>2</sup>. Eine Garage gehört ebenfalls zur Immobilie und ergänzt das Angebot sinnvoll.

Den zentralen Lebensbereich des Hauses bildet das Erdgeschoss. Wohn- und Esszimmer sind offen miteinander verbunden und bieten mit ca. 15 m<sup>2</sup> und ca. 14 m<sup>2</sup> eine angenehme, alltagstaugliche Raumstruktur. Direkt anschließend liegt der Wintergarten mit einer Grundfläche von ca. 16,5 m<sup>2</sup>, der den Übergang in den Garten und auf die Terrasse schafft und den Wohnbereich spürbar erweitert. Die Küche ist funktional im Grundriss positioniert und sowohl vom Essbereich als auch vom Flur aus erreichbar. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene. Im Wohnzimmer ist zudem eine Klimaanlage vorhanden, die an warmen Tagen für zusätzlichen Komfort sorgt.

Das Obergeschoss bietet einen klaren Familienzuschnitt. Zwei Schlafzimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup> und ca. 14 m<sup>2</sup> schaffen gut nutzbare Rückzugsräume. Ergänzend steht ein weiteres Zimmer mit ca. 6 m<sup>2</sup> zur Verfügung, das sich ideal als Büro oder Ankleidezimmer nutzen lässt. Ein Badezimmer mit Dusche und Fenster vervollständigt das Obergeschoss.

Im Dachgeschoss befinden sich ein großzügiger Vorflur mit einem Dachfenster und ein ca. 20 m<sup>2</sup> großer Raum, der früher aus zwei Zimmern bestand und heute als zusammenhängender Bereich genutzt wird. Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und Fenster ergänzt diese Ebene. Die Dachfenster stammen aus ca. 1985, der Dachbodenausbau erfolgte ca. Ende der 1980er Jahre und das Dach wurde ca. zwischen 1970 und 1980 neu gedeckt. Zusätzlich steht ein Spitzboden als Stauraum zur Verfügung.

Das Kellergeschoss umfasst mehrere Nutzräume, darunter einen Vorrats- und Bastelbereich, einen Waschkeller sowie einen Vorraum mit direktem Ausgang nach draußen. In zwei Kellerräumen ist Feuchtigkeit vorhanden, was bei zukünftigen Maßnahmen zu berücksichtigen ist.

Der nach Osten ausgerichtete Garten bietet viel Platz für Familie, Spiel und Erholung. Aufgrund der Grundstückstiefe ist im Sommer auch westliche Sonne im Garten vorhanden. Die Terrassen sind gemütlich angelegt und bilden einen geschützten Aufenthaltsbereich im Grünen.

Insgesamt ist das Haus modernisierungsbedürftig. Es wurde vor einigen Jahren von außen gestrichen und stets gepflegt, sodass ein ordentlicher Gesamteindruck entsteht. Die Immobilie bietet eine sehr gute Grundlage für eine zeitgemäße Modernisierung und die Umsetzung individueller Wohnvorstellungen.

Technisch entspricht das Haus überwiegend nicht mehr dem heutigen Standard. Die Fenster sind unterschiedlich alt und größtenteils mindestens ca. 25 Jahre alt, teilweise aus ca. 1975. Die Heiztherme stammt ca. aus dem Jahr 2008. Die Elektrik ist überwiegend zweiadrig ausgeführt.

Diese Doppelhaushälfte richtet sich an Eigennutzer, insbesondere an Familien, die eine der gefragtesten Wohnlagen Hannovers schätzen und bereit sind, ein Haus mit Substanz und Charakter weiterzuentwickeln. Die Kombination aus ruhiger Spielstraße, großem Grundstück und flexibler Raumstruktur bietet die seltene Gelegenheit, ein individuelles Zuhause in sehr guter Lage zu schaffen.

??????? ???????: 26076002 - 30177 Hannover – List

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

- Baujahr ca. 1936
- Ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 513 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 6 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- 3 Etagen
- Beheizung über Gasheizung (ca. Baujahr 2008)
- Offener Wohn- und Essbereich
- Wohnbereich mit Zugang zum Wintergarten
- Zwei Badezimmer, jedes davon mit Fenster
- Gäste-WC mit Fenster im EG
- Zusätzliche Nutz- und Abstellflächen durch Vollunterkellerung
- Großzügiges Grundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Garten östlich ausgerichtet
- Garage

??????? ???????: 26076002 - 30177 Hannover – List

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

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil List von Hannover, einer gewachsenen und überwiegend wohngeprägten Lage. Dieser Stadtteil zählt zu den gefragten Wohnlagen der Stadt und verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten städtischen Infrastruktur. Das Umfeld ist geprägt von hoher Wohnqualität, urbanem Leben und der Nähe zu großzügigen Grünflächen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés und Restaurants sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Mehrere Supermärkte und Drogerien befinden sich im näheren Umfeld und lassen sich bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken liegen ebenfalls in kurzer Distanz, vielfach nur ca. 5 bis 15 Gehminuten entfernt, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Grünanlagen sowie die Eilenriede in der Umgebung laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. Mehrere Haltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Stadtbahnhaltestelle Spannhagengarten ist in ca. 600 Metern erreichbar und wird von den Linien 3, 7 und 11 bedient. Von hier aus gelangen Sie in kurzer Zeit in die Innenstadt sowie in weitere Stadtteile. Auch der Hauptbahnhof ist mit Bus und Stadtbahn zügig erreichbar. Darüber hinaus ist die Anbindung an das überregionale Straßennetz komfortabel. Wichtige Ausfallstraßen sowie Autobahnanschlüsse sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, sodass auch Pendler von einer guten Erreichbarkeit umliegender Städte und Regionen profitieren.

Insgesamt überzeugt der Standort durch seine ruhige Wohnlage bei gleichzeitig hervorragender Infrastruktur und sehr guter Verkehrsanbindung. Eine Lage, die urbanes Leben, Alltagstauglichkeit und Erholungsqualität in besonderer Weise miteinander verbindet.

??????? ???????: 26076002 - 30177 Hannover – List

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

**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.

??????? ?????????: 26076002 - 30177 Hannover – List

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

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

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](http://www.von-poll.com)