

Hannover - Ledeburg

# Gepflegtes Einfamilienhaus in familienfreundlicher Lage mit Gestaltungspotenzial

*Αριθμός ακινήτου: 26076012*



**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 389.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 152,7 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 493 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26076012	Τιμή αγοράς	389.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 152,7 m <sup>2</sup>	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Δωμάτια	6	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Κατάσταση του ακινήτου	4	Έτος ανακαίνισης	1985
τουαλέτα	2	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	1908	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 299 m <sup>2</sup>
		Έπιπλα	Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Μονόχωρο σύστημα θέρμανσης	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	309.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	15.03.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1908

Αριθμός ακινήτου: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

## Το ακίνητο



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**Marktpreis**  
Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf 384.204 € geschätzt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 312.200 € und 466.000 € liegen.

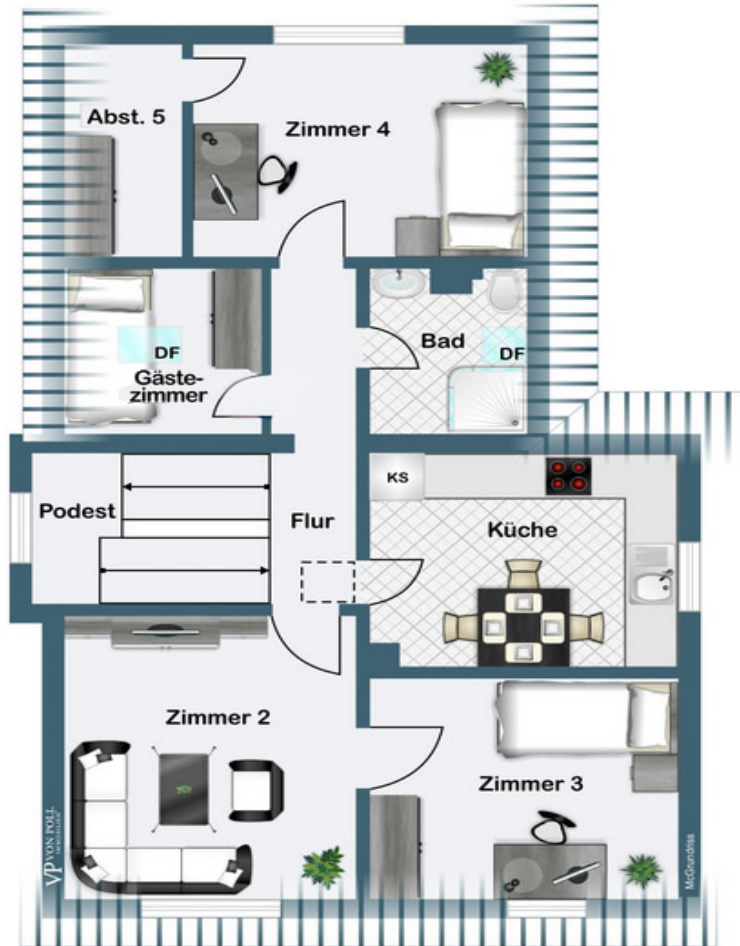
**Kaufkosten für die Bewertung niedrig**

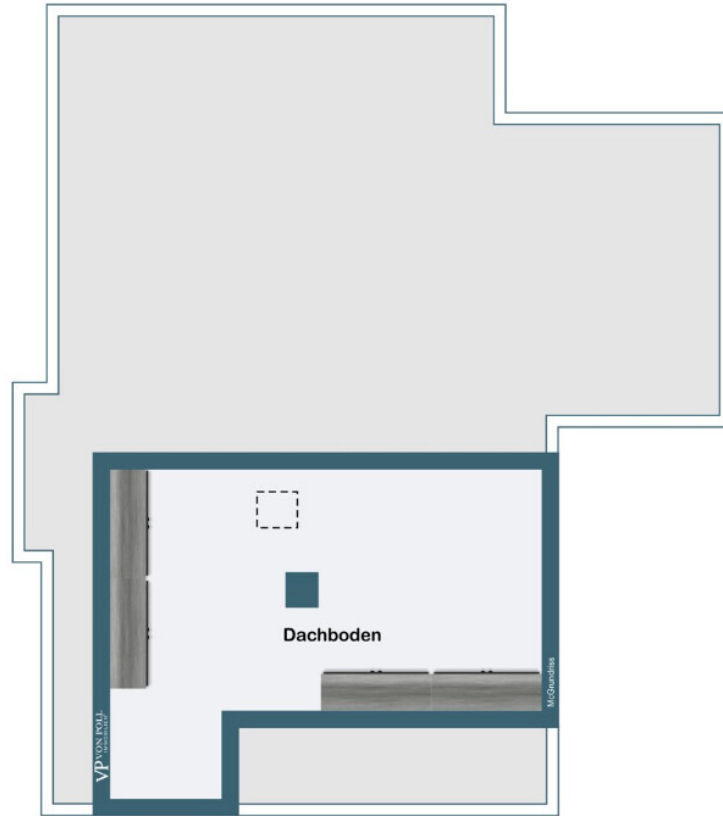
Immobilienart	Preis / m²	Preis / m²	Preis / m²
Wohnung	4.150€	4.150€	4.150€
Wohnung	512,20€	666,66€	666,66€

Αριθμός ακινήτου: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg

## Κάτοψη







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg**

## Μια πρώτη εντύπωση

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1908, mit einem Anbau aus dem Jahr 1957, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 493 m<sup>2</sup> zahlreiche Möglichkeiten für Ihre individuelle Zukunftsgestaltung.

Die insgesamt 6 Zimmer ermöglichen eine gute Raumaufteilung und bieten damit viel Platz für Ihre persönlichen Wohnideen. Durch die Aufteilung und Anzahl der Räume eignet sich das Haus besonders für Familien, die Wert auf ausreichend Rückzugsorte legen und gleichzeitig das Miteinander genießen möchten. Ein familienfreundliches Wohnkonzept lässt sich hier problemlos umsetzen, da sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss jeweils ein Badezimmer und eine Küche zur Verfügung stehen. Diese Ausstattung sorgt für Flexibilität und macht auch Wohnen für mehrere Generationen denkbar.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Hobbyraum, der vielseitig nutzbar ist und Raum für Freizeit, Hobbys oder Homeoffice bietet. Die vorhandene Garage sorgt dafür, dass Ihr Fahrzeug sicher und bequem untergebracht ist.

Die Immobilie wurde letztmalig im Jahr 1985 modernisiert. Die beiden Wärmerezeuger (Etagenheizungen) wurden in den Jahren 1990 sowie 2011 erneuert. Die Ausstattungsqualität des Hauses wird als normal beschrieben; zugleich präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand und bildet damit eine solide Basis für individuelle Modernisierungsmaßnahmen, die Sie nach Ihren Bedürfnissen vornehmen können.

Die gute Anbindung der Immobilie trägt zu einem weiteren Pluspunkt bei. Ob Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen oder Verkehrsanbindungen – von dieser Adresse aus sind Sie flexibel unterwegs.

Der großzügige Außenbereich sowie das gesamte Grundstück bieten zusätzliche Flächen für Spiel, Erholung oder gemeinsame Aktivitäten. Die individuelle Nutzbarkeit der einzelnen Zimmer sowie der Außenbereiche ermöglicht es Ihnen, ganz persönliche Wohnvorstellungen umzusetzen.

Ob Sie ein kreatives Umgestaltungsprojekt starten oder Ihrem neuen Zuhause einen modernen Charakter verleihen möchten – dieses Objekt bietet Ihnen vielfältige Perspektiven. Die Kombination aus Substanz, guter Raumaufteilung und der Option auf eine eigene Gestaltung machen dieses Haus zu einer interessanten Immobilie für Selbstnutzer, die auf der Suche nach etwas Besonderem mit eigenem Gestaltungsspielraum sind.

Wenn Sie ein gepflegtes Objekt mit Charakter suchen und eigene Vorstellungen realisieren möchten, überzeugt dieses Haus durch seine flexible Nutzbarkeit und stimmigen Grunddaten. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin, um Ihnen das Potenzial dieser Immobilie persönlich vorzustellen.

**Αριθμός ακινήτου: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg**

## Όλα για την τοποθεσία

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in der Baldeniusstraße in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet im Stadtteil Ledeburg im Nordwesten von Hannover.

Ledeburg grenzt unter anderem an die Stadtteile Leinhausen, Herrenhausen, Stöcken sowie Burg und hat sich in den letzten Jahren zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt. Die Lage überzeugt durch eine gute Kombination aus ruhigem Wohnen und einer soliden Infrastruktur.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken und weitere Dienstleistungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind schnell erreichbar.

Für Familien besonders attraktiv ist das umfangreiche Betreuungs- und Bildungsangebot im Stadtteil und den angrenzenden Bereichen. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Kindergärten sowie mehrere Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen, die gut erreichbar sind und den Standort auch langfristig interessant machen.

Auch im Bereich Freizeit und Sport hat Ledeburg und die umliegenden Stadtteile einiges zu bieten. Neben Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten finden sich verschiedene Sporteinrichtungen sowie Schwimmbäder in der Umgebung, die sowohl für Kinder als auch für Erwachsene vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung bieten.

Ein bedeutender Arbeitgeber in der Nähe ist das Volkswagenwerk in Stöcken, das in wenigen Minuten erreichbar ist.

Insgesamt bietet die Lage in der Baldeniusstraße eine ausgewogene Mischung aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen, guter Verkehrsanbindung sowie einer Vielzahl an Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten.

**Αριθμός ακινήτου: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26076012 - 30419 Hannover - Ledeburg**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: [hannover@von-poll.com](mailto:hannover@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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