

Hannover – Bornum

## Szintén kétszintes sorház napos kerttel, garázzsal és rengeteg hellyel az egyéni lakhatási ötletekhez.

VP azonosító: 25076045



VÉTELÁR: 350.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 159,96 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 351 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## Áttekintés

VP azonosító	25076045	Vételár	350.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 159,96 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Modernizálás / felújítás	1984
Hálószobák	3	Hasznos terület	ca. 32 m <sup>2</sup>
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló
Építés éve	1963		
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	262.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.08.2035	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1963

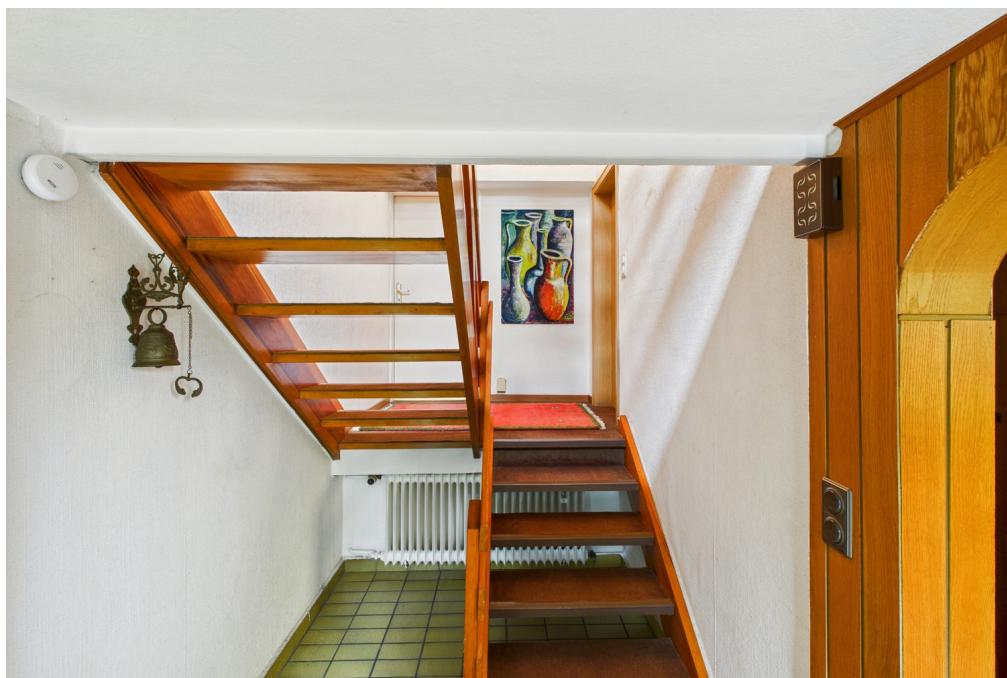
VP azonosító: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## Az ingatlan



**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Bald sind wir auch  
in Isernhagen-Süd  
für Sie da.**

Für Sie in den besten Lagen.

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

**Gutschein**  
für eine persönliche und professionelle  
Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
BEST IN 2018  
Top-Makler Hannover  
Hochstetige für  
von Poll Immobilien

Oder erhalten  
Sie hier einen  
ersten Richtwert  
online.

VP azonosító: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## Az ingatlan



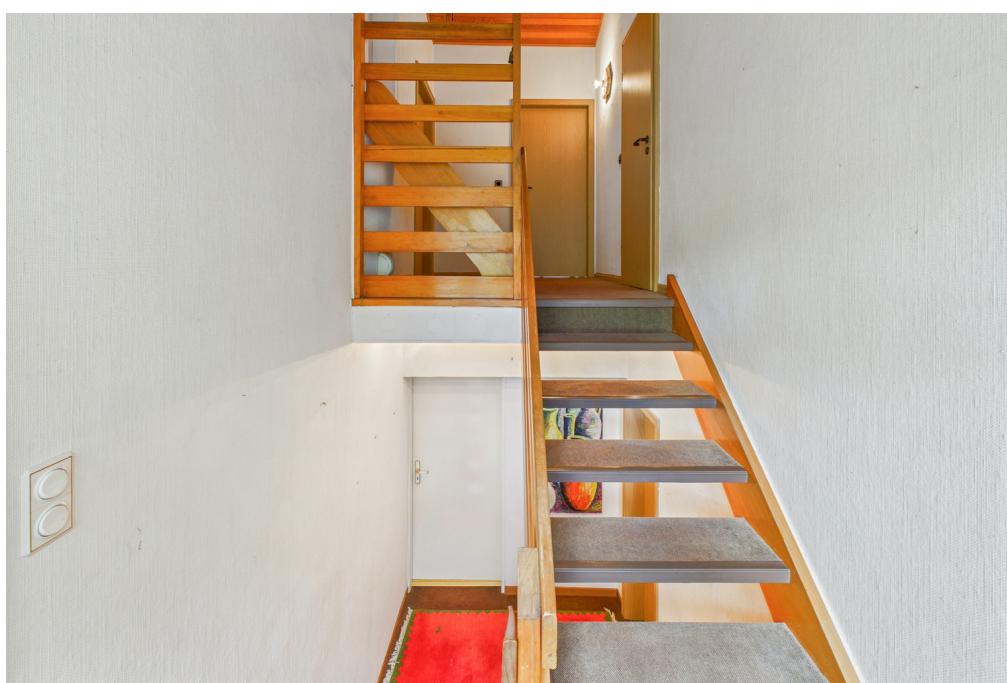
VP azonosító: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## Az ingatlan



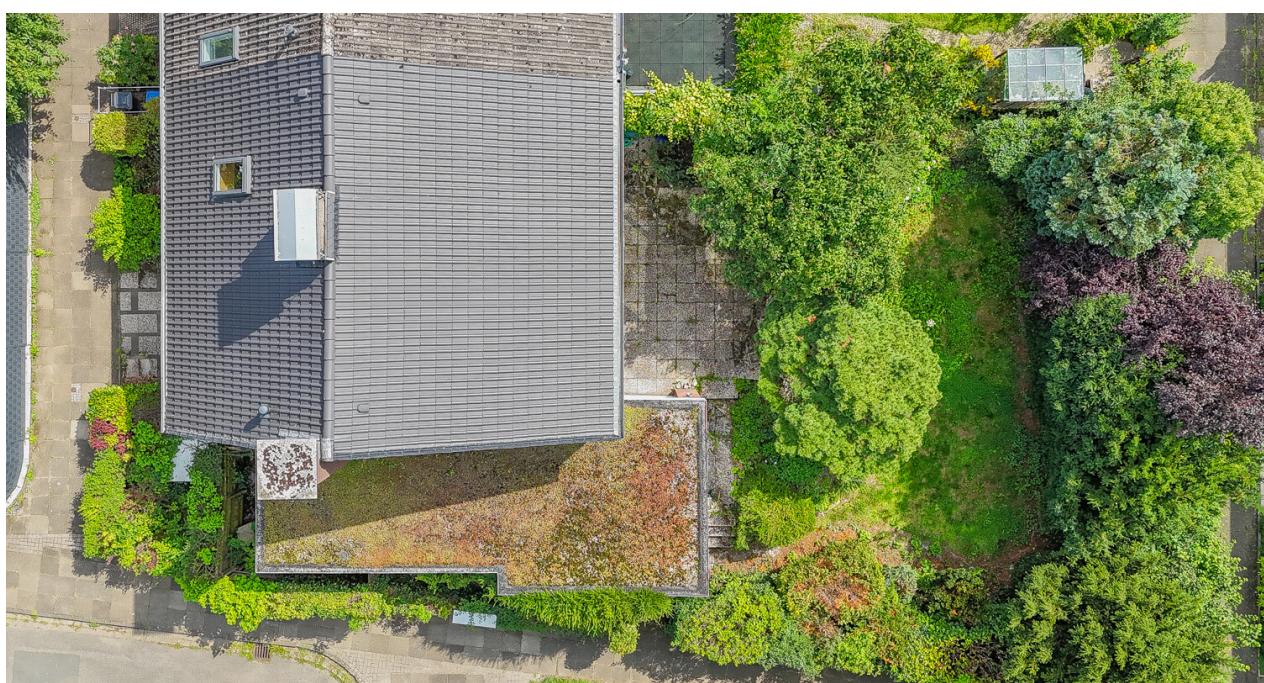
VP azonosító: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott sorház a tágas lakóteret átgondolt építészettel és napsütötte kerttel ötvözi, igazán különleges és hívogató hangulatot teremtve. Az 1963 körül épült ingatlant körülbelül tíz évvel később bovítették. A házban összesen hat szoba található, amelyek közül legalább három hálószobaként is használható. A foépületen található új cserépteto (körülbelül négy éves) és a nappali négy nagy, modernizált ablaka 1997 körülrol kiemeli az ingatlan szilárd szerkezeti állapotát. A bejáratból egy körülbelül 14 m<sup>2</sup>-es helyiségbbe lépünk be, amelyet eredetileg konyhaként használtak, de ma ideális dolgozószobának, hobbi célra vagy egyszeruen csak konyhaként. A szomszédos tárolóhelyiség legutóbb ruhatárként szolgált. Egy rövid lépcsősor vezet a körülbelül 55 m<sup>2</sup>-es tágas nappaliba és étkezobe. Ez a szoba világos és szellos kialakítású, kandallóval rendelkezik, és innen nyílik a körülbelül 30 m<sup>2</sup>-es, napellenzovvel ellátott terasz és a délnyugati fekvésű kert. A nappaliban már van konyhakapcsolat, amely lehetővé teszi az új, modern és nyitott konyha elrendezését. Egy belso vendég WC teszi teljessé ezt a szintet, amely a lépcsoházból közelíthető meg. A padlóburkolat elsosorban járólapból, szonyegbol és parkettából áll. A felső emeleteken három hálószoba található, amelyek mérete körülbelül 14-19 m<sup>2</sup>, valamint egy további szoba, amely irodaként is használható. Ez a szoba körülbelül 6 m<sup>2</sup>-es, ferde mennyezettel és további hasznos térrrel rendelkezik. Két természetes fényvel rendelkezo fürdőszoba található, az egyik káddal, a másik zuhanyzóval. A nappalik túlnyomórészt szonyegpadlósak, míg a fürdőszobák csempézettek. Az elrendezés a szinteltolás elvét követi, biztosítva, hogy az egyes szintek világosan strukturáltak, mégis harmonikusan összekapcsolódjanak. Egy körülbelül 1,55-1,88 méter belmagasságú padláster és egy mosógép-csatlakozó további tárolóhelyet biztosít. Az ingatlanhoz tartozik egy nyitott, fedett tároló a bovítmény előtt és egy garázs a garázskomplexumban. Ez az ingatlan ideális családok vagy párok számára, akik tére szorulnak, és egy stabil, de potenciállal rendelkezo házat keresnek csendes, mégis jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezo helyen. Jó állapotban van, de belso felújításra szorul. Különösen a fürdőszobák és az épületgépészeti egyes részei nem felelnek meg a mai szabványoknak, és lehetőséget kínálnak az egyedi modernizációra.

VP azonosító: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## Részletes felszereltség

- Reihenendhaus
- Split-Level-Bauweise
- Baujahr ca. 1963
- Anbau ca. 1973
- ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 33 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 6 Zimmer insgesamt, 3-4 Schlafzimmer möglich
- Dach Hauptgebäude neu gedeckt (ca. 4 Jahre alt)
- Wohnzimmerfenster modernisiert (ca. 1997)
- Weitere Fenster größtenteils aus ca. 1980
- Schlafzimmer I und Flur im Geschoss 1,5 mit Rollläden
- offener Kamin
- Küchenanschlüsse im Wohnbereich vorhanden
- Gäste-WC (innenliegend)
- 2 Tageslichtbäder
- Elektrik teilweise dreipolig
- Gastherme von ca. 1985
- Kriechkeller (1,55–1,88 m Deckenhöhe), Waschmaschinenanschluss
- Garten in Südwestlage
- Terrasse mit Markise
- Offene, überdachte Abstellfläche vor dem Anbau
- Garage auf dem Garagenhof

**VP azonosító: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum**

## Minden a helyszínrol

Dieses gepflegte Reihenendhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage im hannoverschen Stadtteil Bornum. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft und eine familienfreundliche Infrastruktur aus.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Ein Kindergarten befindet sich nur etwa eine Gehminute entfernt direkt um die Ecke.

Eine Grundschule liegt etwa zehn Gehminuten entfernt und weiterführende Schulen, wie die Humboldtschule Hannover, sind bequem in fünf bis 15 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls gut erreichbar: Ein Supermarkt liegt nur 1,1 Kilometer entfernt. Weitere Supermärkte und ein Drogeriemarkt befinden sich in der Chemnitzer Straße in 30952 Ronnenberg und sind in ca. sieben Autominuten (ca. 2,7 km) erreichbar. Apotheken und Ärzte erreichen Sie in ca. 10 Fahrradminuten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Die Bushaltestelle der Linie 581 erreichen Sie in etwa vier Gehminuten, die Bushaltestelle Hannover Nenndorfer Chaussee mit der Linie 500 in etwa sechs Gehminuten. Zur nächsten S-Bahn-Station Hannover Bornum Bahnhof sind es nur ca. fünf Minuten zu Fuß. Die Stadtbahnhaltestelle Safariweg mit der Linie 9 ist in rund 15 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet eine weitere direkte Verbindung in die Innenstadt und in die umliegenden Stadtteile.

Die schnelle Anbindung an die Bundesstraßen 6, 65 und 217 (jeweils ca. fünf Autominuten) ermöglicht eine zügige Verbindung ins Umland und auf die Autobahnen.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Verkehrsanbindung, Nähe zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten macht dieses Reihenendhaus zu einem idealen Zuhause für Menschen, die stadtnah, aber dennoch entspannt wohnen möchten.

**VP azonosító: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 262.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

VP azonosító: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

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