

Hannover

## Világos sorházi lakás boséges hellyel, kocsibeállóval és nyugati fekvésű terasszal.

VP azonosító: 25076058



VÉTELÁR: 560.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 125,89 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 171 m<sup>2</sup>



VP azonosító: 25076058 - 30179 Hannover

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó



VP azonosító: 25076058 - 30179 Hannover

## Áttekintés

VP azonosító	25076058
Hasznos lakótér	ca. 125,89 m <sup>2</sup>
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdőszobák	1
Építés éve	2007

Vételár	560.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Újszerű
Felszereltség	Terasz



VP azonosító: 25076058 - 30179 Hannover

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Táv	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	03.07.2035	Végso energiafogyasztás	41.03 kWh/m²a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2007



VP azonosító: 25076058 - 30179 Hannover

## Az ingatlan





VP azonosító: 25076058 - 30179 Hannover

## Az ingatlan





VP azonosító: 25076058 - 30179 Hannover

## Az ingatlan





VP azonosító: 25076058 - 30179 Hannover

## Az ingatlan





VP azonosító: 25076058 - 30179 Hannover

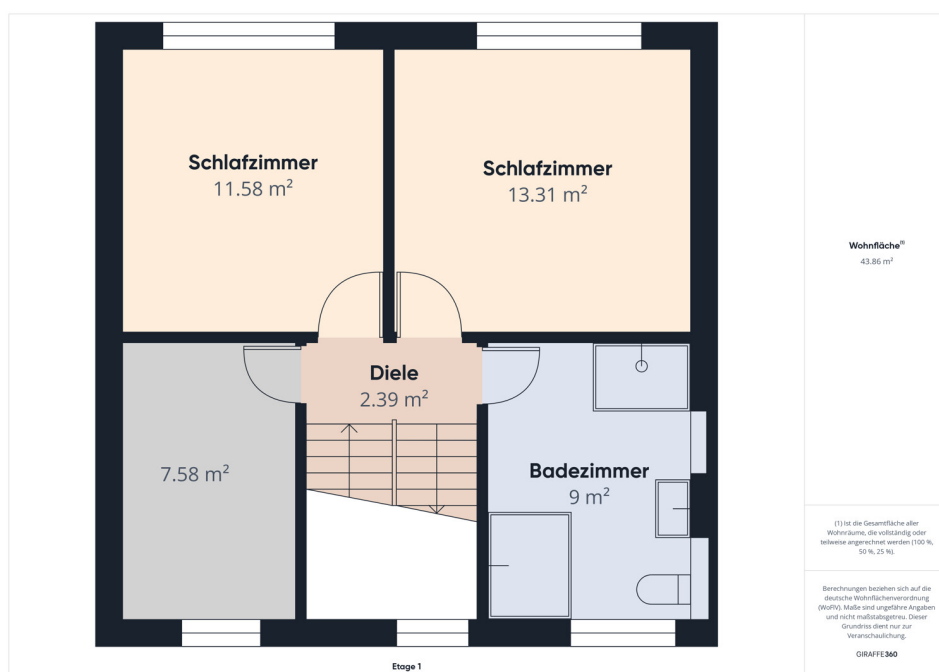
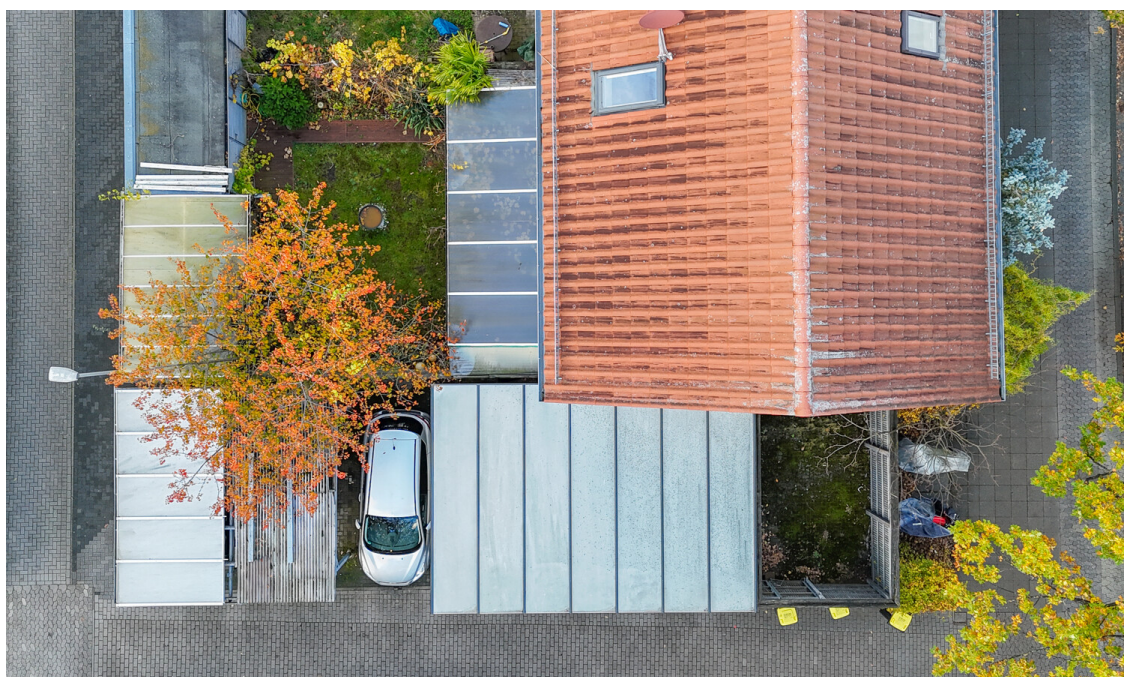
## Az ingatlan





VP azonosító: 25076058 - 30179 Hannover

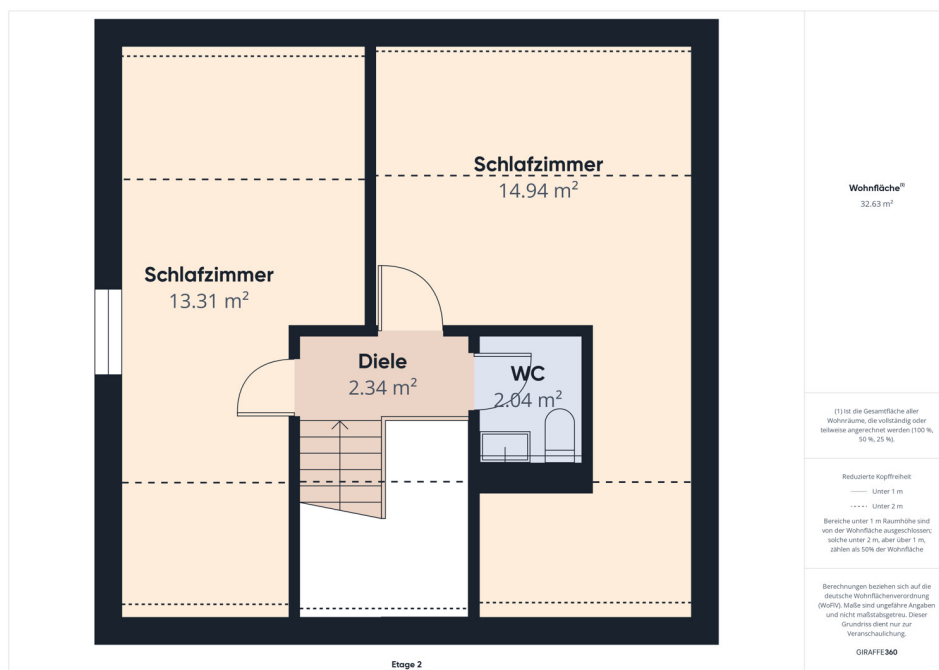
## Az ingatlan





VP azonosító: 25076058 - 30179 Hannover

## Az ingatlan





VP azonosító: 25076058 - 30179 Hannover

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 25076058 - 30179 Hannover

## Az első benyomás

A 2007-ben épült sorház körülbelül 126 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy nagyjából 171 m<sup>2</sup>-es telken, beleértve egy kocsibeállót is, így bőséges teret és számos lehetőséget kínál. A jól megtervezett elrendezés kellemes lakókörnyezetet teremt családok vagy párok számára, akik személyes otthonra vágnak. A bejárat a tágasság és a világosság sikeres kombinációját mutatja be. A folyosó rengeteg helyet kínál, és a lépcső mentén lévő nagy ablakon keresztül természetes fény árasztja el. Itt található egy tárolóhelyiség és egy ablakos vendég-WC. A nyitott területe nappali és étkező a hozzá tartozó konyhával alkotja a ház szívet, és körülbelül 38 m<sup>2</sup>-t foglal el. A nagy ablakok világosságot biztosítanak, és kellemes kapcsolatot teremtenek a beltér és a kültér között. A Nolte beépített konyhája gránit munkalappal harmonikusan illeszkedik a helyiségbe, és egyéni igényekre szabható. A nappaliból a körülbelül 20 m<sup>2</sup>-es teraszra juthatunk ki, amelyet körülbelül három évvel ezelőtt újítottak fel. A terasz és a kert nyugatra néz, ideális körülményeket biztosítva a napsütéses délutánokra és estékre. A bal oldali hátsó ingatlanokhoz vezető kocsifelhajtó bőséges déli fényt enged be a kertbe, világos és hívogató légkört teremtve. A kert teret kínál a nyugalomra, a pihenésre és a személyes kerttervezési ötletekre. Közvetlen hozzáférés biztosított a parkolóhoz és egy fészkerhez is. Az emeleten két nagyobb és egy kisebb szoba található, amelyek rugalmasan használhatók hálósobaként, gyerekszobaként vagy irodaként. A fürdoszobában zuhanyzó, ablak és egy körülbelül három évvel ezelőtt felújított jakuzzi található. A tetőtérben két világos szoba és egy ablak nélküli vendégmosdó található. A bal oldali szoba egy déli fekvésű, padlótól a mennyezetig érő ablakkal büszkélkedhet, amely rengeteg természetes fényt biztosít. A jobb oldali szoba érdekes elrendezése, és változatos felhasználási lehetőségeket kínál. A házban található négy hálósoba mérete körülbelül 11,5 m<sup>2</sup> és 15 m<sup>2</sup> között mozog, míg a további szoba körülbelül 7,5 m<sup>2</sup>-es. Az elmúlt három évben számos korszerűsítést hajtottak végre: a földszinten felújították a járólapokat, az emeleten a laminált padlót, a földszinten és az emeleteken hat belső ajtót cseréltek, és a gépkocsibeálló tetejét is felújították. Az ablakok többsége dupla üvegezésű, az emelet jobb oldalán található hálósobában pedig tripla üvegezés is található. Elektromos redőnyök vannak beszerelve. Három szoba, köztük a nappali és a két hálósoba, légkondicionálóval felszerelt. A fűtést távfűtés biztosítja. Az energetikai tanúsítvány A osztályú, 41,03 kWh/(m<sup>2</sup>·a) értékkel. Ez a sorház tágas, világos és számos lehetőséget kínál, és otthont ad mindazoknak, akik meg szeretnék valósítani saját elképzeléseiket és személyes lakókörnyezetet szeretnének teremteni.



VP azonosító: 25076058 - 30179 Hannover

## Részletes felszereltség

- 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



**VP azonosító: 25076058 - 30179 Hannover**

## Minden a helyszínról

Das Reihenhendhaus 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.



VP azonosító: 25076058 - 30179 Hannover

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 41.03 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



VP azonosító: 25076058 - 30179 Hannover

## 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 felelősségkizárásához*

---

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