

Hannover / Isernhagen-Süd

# Familienidyll: Charmantes Haus mit viel Platz und grünem Rückzugsort

*Codice oggetto: 25076041-01*



PREZZO D'ACQUISTO: 980.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 733 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25076041-01 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25076041-01 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25076041-01           |
| Superficie netta    | ca. 155 m²            |
| Tipologia tetto     | a due falde           |
| Vani                | 4                     |
| Camere da letto     | 3                     |
| Bagni               | 2                     |
| Anno di costruzione | 2013                  |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 980.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 10 m²                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

Codice oggetto: 25076041-01 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 57.90 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 14.07.2035    | Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2013                                |

Codice oggetto: 25076041-01 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 25076041-01 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 25076041-01 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 25076041-01 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## La proprietà



**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**  
PARALLEL-KONPASS  
Top-Makler Hannover  
★★★★★  
Nichtbewertete für  
von Poll Immobilien

Oder erhalten  
Sie hier einen  
ersten Richtwert  
online.



Codice oggetto: 25076041-01 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## La proprietà



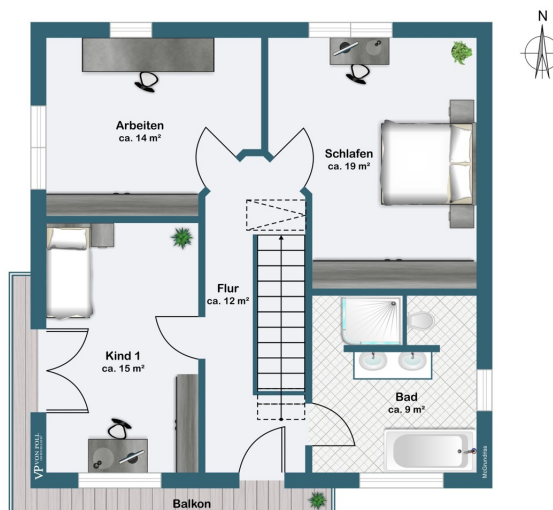
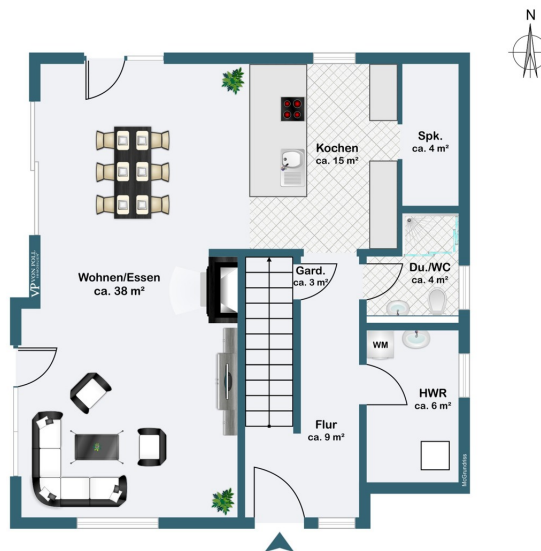
Codice oggetto: 25076041-01 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

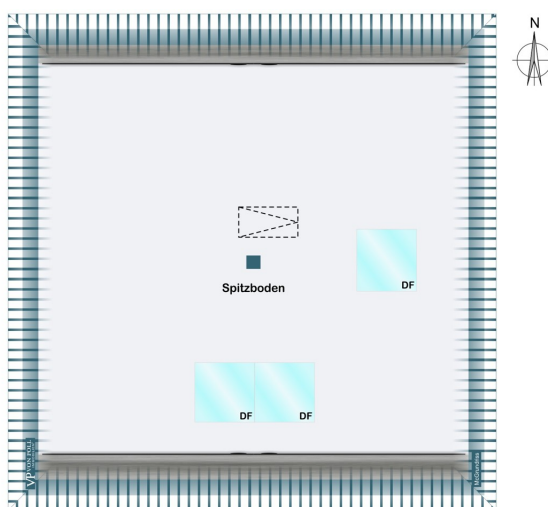
## La proprietà



Codice oggetto: 25076041-01 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25076041-01 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 155 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 733 m<sup>2</sup>. Dieses Haus wurde 2013 gebaut und bietet eine gehobene Ausstattung sowie eine sorgfältig durchdachte Raumaufteilung. Es ist ideal für Familien, die auf der Suche nach einem komfortablen und modernen Zuhause sind. Eine Ausbaureserve im Dachboden von ca. 45 m<sup>2</sup> wurde bereits bei dem Bau des Hauses berücksichtigt.

Das Erdgeschoss besticht durch eine imposante Deckenhöhe, die ein angenehmes Raumgefühl vermittelt. Hier befindet sich der zentrale Wohnbereich, der durch den Einsatz von hochwertigem Parkett besonders repräsentativ wirkt. Das großzügige Wohnzimmer geht nahtlos in den Essbereich über und bietet ausreichend Platz für gesellige Abende und Familientreffen. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre.

Die Küche (Küchen Rosenowski) grenzt direkt an den Essbereich und ist mit modernen Geräten ausgestattet, die das Kochen zu einem Vergnügen machen. Ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Bad mit Dusche ergänzen die Funktionalität dieser Etage.

Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Zimmer. Das Hauptschlafzimmer ist besonders hervorzuheben, da es über einen begehbaren Kleiderschrank verfügt und somit reichlich Stauraum bietet. Die beiden weiteren Zimmer sind ebenfalls gut geschnitten und bieten zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche, bieten ausreichend Komfort für die ganze Familie.

Der Außenbereich des Hauses lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Der großzügige Garten bietet genügend Platz für Spielmöglichkeiten für Kinder oder um individuelle Gartenideen zu verwirklichen. Eine Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen und ist der perfekte Ort für sommerliche Grillabende oder ein entspanntes Frühstück am Wochenende.

Die Lage des Hauses ist angenehm ruhig, dennoch sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten in der Nähe und schnell erreichbar. Das Haus (KfW 70) wird durch eine Zentralheizung beheizt. Die verbaute Fußbodenheizung trägt zu einem angenehmen Wohnklima bei.

Diese Immobilie vereint modernen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung und spricht insbesondere Familien an, die Wert auf eine hochwertige Ausstattung legen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Dieses Haus ist bereit, seine neuen Eigentümer willkommen zu heißen.

Codice oggetto: 25076041-01 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## Dettagli dei servizi

Baujahr 2013

ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche

ca. 45 m<sup>2</sup> Ausbaureserve im Dachgeschoß

ca. 733 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

KfW 70 Haus

Wallbox

Hochwertige Einbauküche von Küchen Rosenowski

Offenes Raumkonzept im EG

Großer Hauswirtschaftsraum

3 Zimmer im OG

Schlafzimmer im OG mit begehbarem Kleiderschrank

Hochwertiges Badezimmer im OG mit Dusche und Badewanne

**Codice oggetto: 25076041-01 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt in Isernhagen-Süd, einem ruhigen und gehobenen Wohnviertel am nordöstlichen Stadtrand von Hannover. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und altem Baumbestand. Die Straße selbst ist verkehrsberuhigt, wodurch eine angenehme und familienfreundliche Wohnatmosphäre entsteht. Trotz der ruhigen Lage profitieren Bewohner von einer sehr guten Anbindung an das städtische Leben.

In unmittelbarer Nähe finden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte sind schnell erreichbar. Auch mehrere Arztpraxen, Apotheken und Dienstleister befinden sich in der Umgebung. Für Familien besonders attraktiv sind die nahegelegenen Kindergärten und Schulen, die sich entweder fußläufig oder mit dem Fahrrad bequem erreichen lassen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Bushaltestelle „Am Rotdorn“ liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung zu den Stadtteilen Bothfeld, Groß-Buchholz und zur Stadtbahnlinie 3 am Fasanenkrug. Diese ist ebenfalls in etwa 10–15 Minuten fußläufig erreichbar und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Innenstadt Hannovers – ideal für Berufspendler und Schüler.

Auch für Autofahrer ist die Lage günstig: Die Podbielskistraße als Hauptverkehrsachse ist schnell erreichbar, ebenso wie die Auffahrten zur A2 und A37. So gelangt man zügig sowohl ins Zentrum von Hannover als auch in die angrenzenden Regionen und das Umland.

Erholung in der Natur ist ebenfalls nicht weit entfernt. In der direkten Umgebung laden kleine Grünflächen, Felder und Spazierwege entlang des nahegelegenen Bahndamms oder durch die umliegenden Wohngebiete zu kurzen Auszeiten im Freien ein – ideal für Hundebesitzer, Jogger oder entspannte Abendspaziergänge.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Mischung aus naturnahem, ruhigem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit – perfekt für alle, die ein komfortables Zuhause mit guter Infrastruktur in einem der beliebtesten Wohnviertel Hannovers suchen.

Codice oggetto: 25076041-01 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 57.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Codice oggetto: 25076041-01 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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