

Hannover – Bornum

## Casa a schiera su due livelli con giardino soleggiato, garage e tanto spazio per idee abitative individuali.

*Codice oggetto: 25076045*



**PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 159,96 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 351 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

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

Codice oggetto: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25076045
Superficie netta	ca. 159,96 m <sup>2</sup>
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1963
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	350.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1984
Superficie lorda	ca. 32 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto

Codice oggetto: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	10.08.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	262.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1963



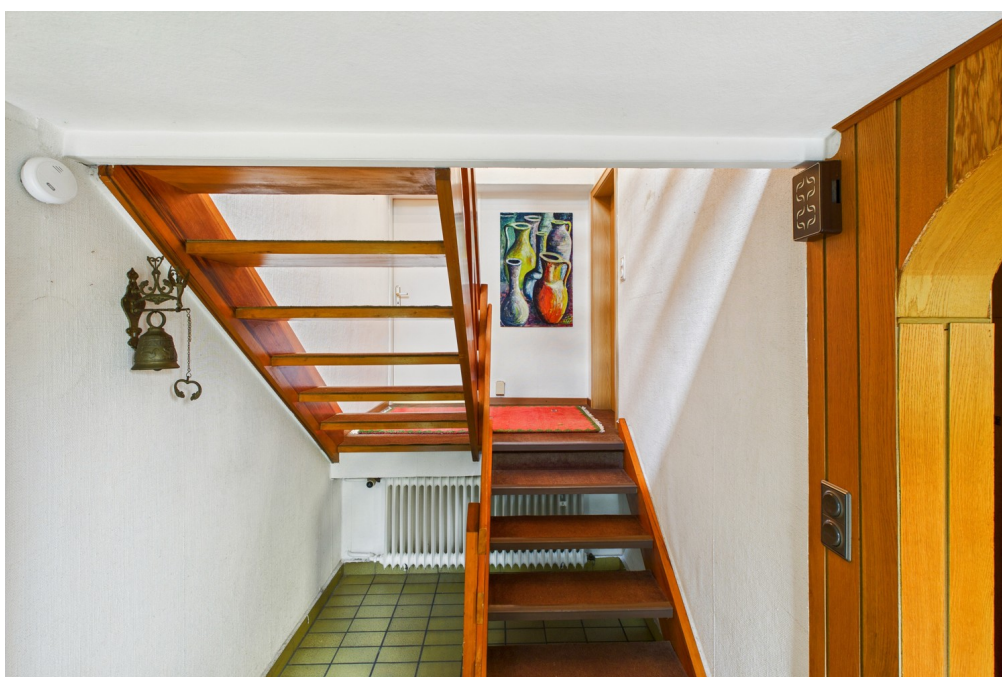
Codice oggetto: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## La proprietà



Codice oggetto: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## La proprietà





Codice oggetto: 25076045 - 30453 Hannover – Bormum

## 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**  
HAARER KAMPF  
TOP-MAKLER HANNOVER  
★★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien

Oder erhalten  
Sie hier einen  
ersten Richtwert  
online.



Codice oggetto: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## La proprietà





Codice oggetto: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## La proprietà





Codice oggetto: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## La proprietà





Codice oggetto: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## La proprietà





Codice oggetto: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

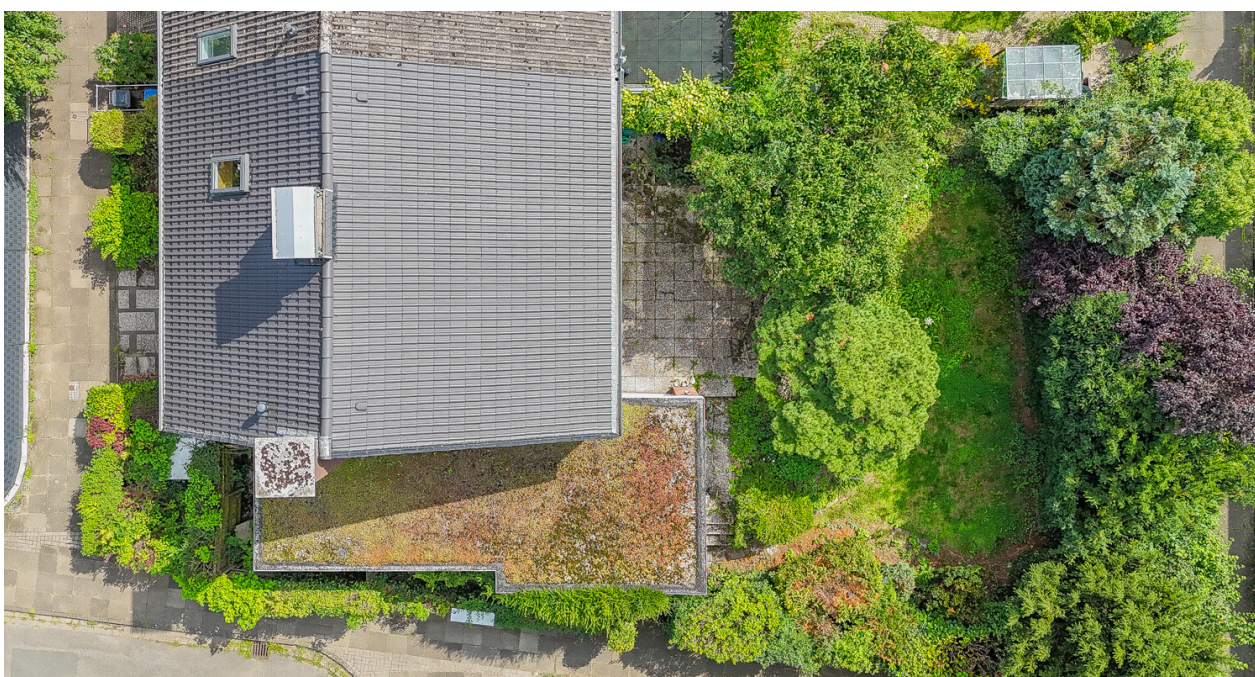
## La proprietà





Codice oggetto: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## La proprietà



Codice oggetto: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## Una prima impressione

Questa casa a schiera, ben tenuta, coniuga ampi spazi abitativi con un'architettura curata e un giardino soleggiato, creando un'atmosfera davvero speciale e invitante. Costruita intorno al 1963, la proprietà è stata ampliata circa dieci anni dopo. La casa offre un totale di sei stanze, almeno tre delle quali possono essere utilizzate come camere da letto. Un tetto di tegole recentemente rifatto sull'edificio principale (circa quattro anni fa) e quattro ampie finestre del soggiorno, rimodernate intorno al 1997, sottolineano le solide condizioni strutturali dell'immobile. Dall'ingresso si accede a un locale di circa 14 m<sup>2</sup>, originariamente utilizzato come cucina, ora ideale per uno studio, per gli hobby o semplicemente come cucina. Un ripostiglio adiacente è stato recentemente adibito a guardaroba. Una breve rampa di scale conduce all'ampio soggiorno e sala da pranzo di circa 55 m<sup>2</sup>. Questo ambiente vanta un design luminoso e arioso, un camino aperto e l'accesso alla terrazza di circa 30 m<sup>2</sup> con tenda da sole e al giardino, il tutto esposto a sud-ovest. La zona giorno è già predisposta per l'allacciamento alla cucina, consentendo una nuova, moderna disposizione open space. Un bagno di servizio interno, accessibile dalla scala, completa questo piano. La pavimentazione è composta principalmente da piastrelle, moquette e parquet. I piani superiori ospitano tre camere da letto di dimensioni comprese tra circa 14 e 19 m<sup>2</sup>, oltre a un ulteriore locale utilizzabile come ufficio. Questa stanza misura circa 6 m<sup>2</sup>, oltre a soffitti spioventi e ulteriore spazio utilizzabile. Sono presenti due bagni con luce naturale, uno con vasca e l'altro con doccia. Le zone giorno sono prevalentemente rivestite di moquette, mentre i bagni sono piastrellati. La disposizione segue il principio dei livelli sfalsati, garantendo che ogni livello sia strutturato in modo chiaro e armoniosamente collegato. Un vespaio con un'altezza del soffitto di circa 1,55-1,88 metri e un attacco per la lavatrice offrono ulteriore spazio di stoccaggio. La proprietà comprende anche un ripostiglio aperto e coperto di fronte all'ampliamento e un garage in un complesso di garage. Questa proprietà è ideale per famiglie o coppie che necessitano di spazio e cercano una casa solida con potenziale in una posizione tranquilla ma ben collegata. L'immobile è in buone condizioni, ma necessita di interventi di ristrutturazione interna. In particolare, i bagni e alcuni impianti non sono più conformi agli standard attuali e offrono opportunità di ammodernamento personalizzato.



Codice oggetto: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum**

## Tutto sulla posizione

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 Fahradminuten.

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.

Codice oggetto: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## 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)