

Hannover / Isernhagen-Süd - Isernhagen-Süd

# Modernes Wohnen in Isernhagen-Süd – hochwertig saniertes Einfamilienhaus

*Codice oggetto: 25076062*



**PREZZO D'ACQUISTO: 920.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 773 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd - Isernhagen-Süd

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

Codice oggetto: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd - Isernhagen-Süd

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25076062	Prezzo d'acquisto	920.000 EUR
Superficie netta	ca. 180 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 175 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1954	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Carport		

**Codice oggetto: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd - Isernhagen-Süd**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	75.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	21.09.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1954

Codice oggetto: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd - Isernhagen-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd - Isernhagen-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd - Isernhagen-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd - Isernhagen-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd - Isernhagen-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd - Isernhagen-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd - Isernhagen-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd - Isernhagen-Süd

# La proprietà



**Codice oggetto: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd - Isernhagen-Süd**

## Una prima impressione

Dieses umfassend modernisierte Einfamilienhaus verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit großzügigen Räumlichkeiten und bietet ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen in angenehm ruhiger Wohnlage. Das Objekt wurde im Jahr 1954 errichtet und in den vergangenen Jahren einer vollständigen, energetischen Sanierung unterzogen. Die gelungene Modernisierung äußert sich sowohl in der hochwertigen Ausstattung als auch in der ansprechenden Gestaltung der Innen- und Außenbereiche.

Das freistehende Haus steht auf einem ca. 773 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen. Die Raumaufteilung ist durchdacht: Insgesamt stehen Ihnen sechs Zimmer zur Verfügung, darunter ein geräumiges Arbeitszimmer im Erdgeschoss – ideal für Homeoffice oder Gäste – sowie drei großzügige Schlafzimmer im Obergeschoss. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich präsentiert sich als Herzstück des Hauses. Ein Kamin sorgt hier besonders in den kälteren Monaten für ein behagliches Ambiente. Die offene Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet und eignet sich hervorragend für gemeinsames Kochen und Genussmomente.

Ein Gäste-WC befindet sich im Erdgeschoss und ergänzt das umfangreiche Raumangebot. Das große Badezimmer im Obergeschoss überzeugt mit einer zeitgemäßen Ausstattung. Besonders hervorzuheben ist die dezente, indirekte Beleuchtung, die für eine angenehme Lichtstimmung in Wohnbereichen und Fluren sorgt.

Die gehobene Ausstattungsqualität setzt sich im Außenbereich fort: Drei Terrassen laden dazu ein, den hochwertig angelegten Garten zu nutzen. Besonderes Augenmerk wurde auf die Gartenbeleuchtung gelegt, welche den Außenbereich

auch abends atmosphärisch in Szene setzt. Die separate Gartenremise eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Atelier, Hobbyraum oder Stauraum. Ein weiterer Vorzug ist das praktische Carport, das Ihrem Fahrzeug einen geschützten Stellplatz bietet. Die großzügigen Dachböden bieten zusätzlichen Raum für Aufbewahrung und lassen sich flexibel nutzen.

Dank der durchdachten energetischen Sanierung profitieren Sie von niedrigen Energieverbräuchen und angenehmem Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Die moderne Zentralheizung sorgt zuverlässig für wohlige Wärme.

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch ihre Ruhe und den hohen Freizeitwert aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen sind dennoch schnell erreichbar, was das Wohnen für Paare, Familien oder Berufstätige gleichermaßen attraktiv macht.

Dieses bezugsfertige Einfamilienhaus vereint eine großzügige Raumkonzeption mit hochwertiger Ausstattung und einem aufwendig angelegten Garten. Das Gartenhaus zur individuellen Nutzung, die moderne Technik sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten Ihnen Raum für persönliche Entfaltung und machen diese Immobilie zur idealen Wahl für Ihr neues Zuhause. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen.

**Codice oggetto: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd - Isernhagen-Süd**

## Dettagli dei servizi

- Baujahr 1954
- Freistehendes Einfamilienhaus nebst einem Gartenhaus
- ca. 773 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 175 m<sup>2</sup> Nutzfläche Gartenhaus und Dachböden
- 6 Zimmer, davon 1 Arbeitszimmer im EG und 3 Schlafzimmer im Obergeschoss
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin
- Einbauküche
- 3 Terrassen
- Gäste-WC im EG
- Carport
- Glasfaseranschluss vorhanden

**Codice oggetto: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd - 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 Bushaltestellen „Kahlendamm“ und „Am Rotdorn“ liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine schnelle Verbindung zu den Stadtteilen Bothfeld, Groß-Buchholz und zur Stadtbahnlinie 13 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: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd - Isernhagen-Süd**

## Ulteriori informazioni

**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.

Codice oggetto: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd - 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)