

Hannover

## Luminosa casa a schiera con ampi spazi, posto auto coperto e terrazza esposta a ovest.

**Codice oggetto: 25076058**



**PREZZO D'ACQUISTO: 527.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125,89 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 171 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25076058 - 30179 Hannover

- 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: 25076058 - 30179 Hannover

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25076058
Superficie netta	ca. 125,89 m <sup>2</sup>
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	2007

Prezzo d'acquisto	527.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Come nuovo
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 25076058 - 30179 Hannover

## Dati energetici

Riscaldamento	Tele	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	03.07.2035	Consumo finale di energia	41.03 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	A
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

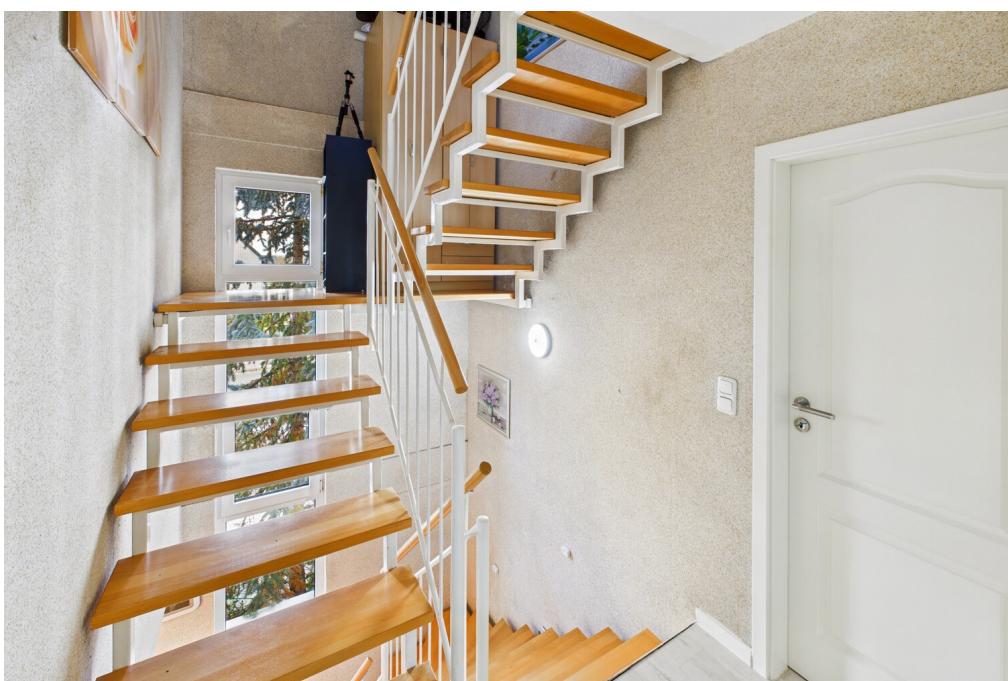
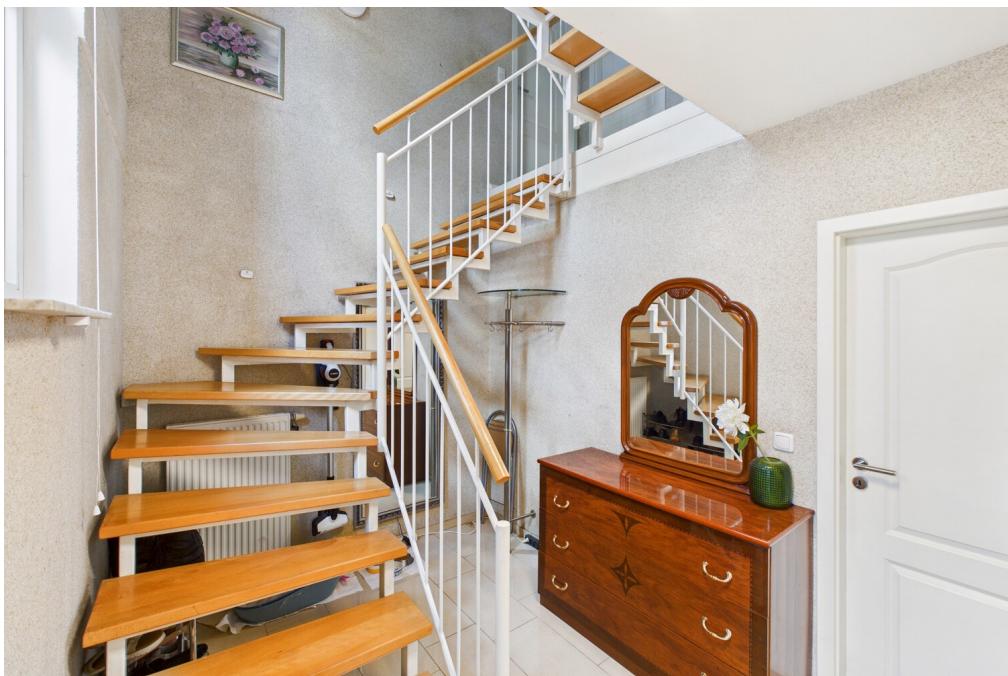
Codice oggetto: 25076058 - 30179 Hannover

## La proprietà



Codice oggetto: 25076058 - 30179 Hannover

## La proprietà



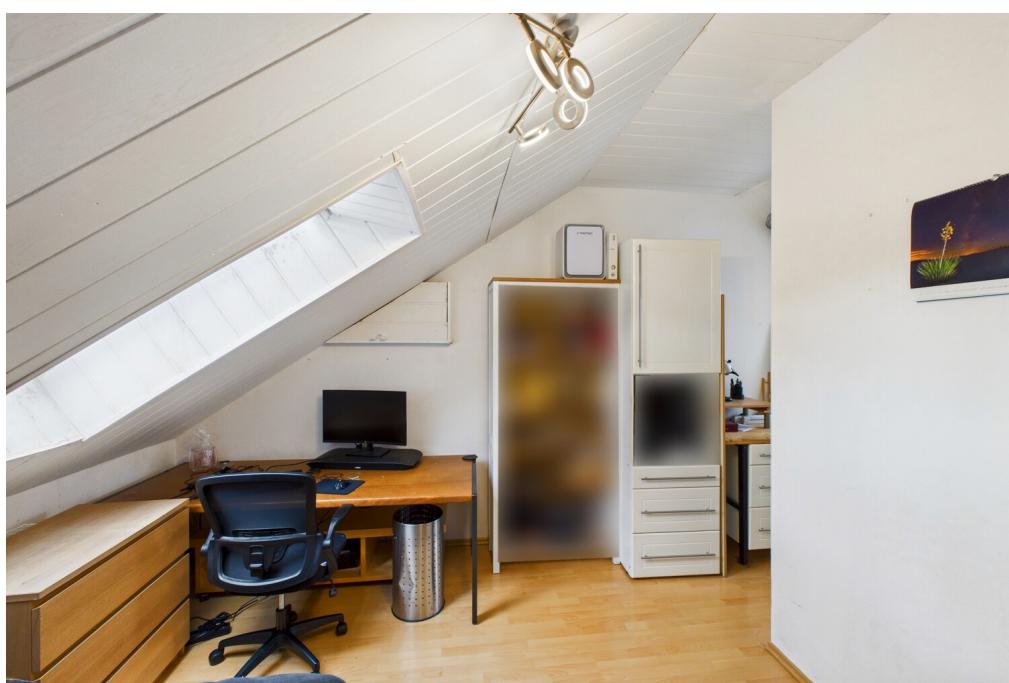
Codice oggetto: 25076058 - 30179 Hannover

## La proprietà



Codice oggetto: 25076058 - 30179 Hannover

## La proprietà



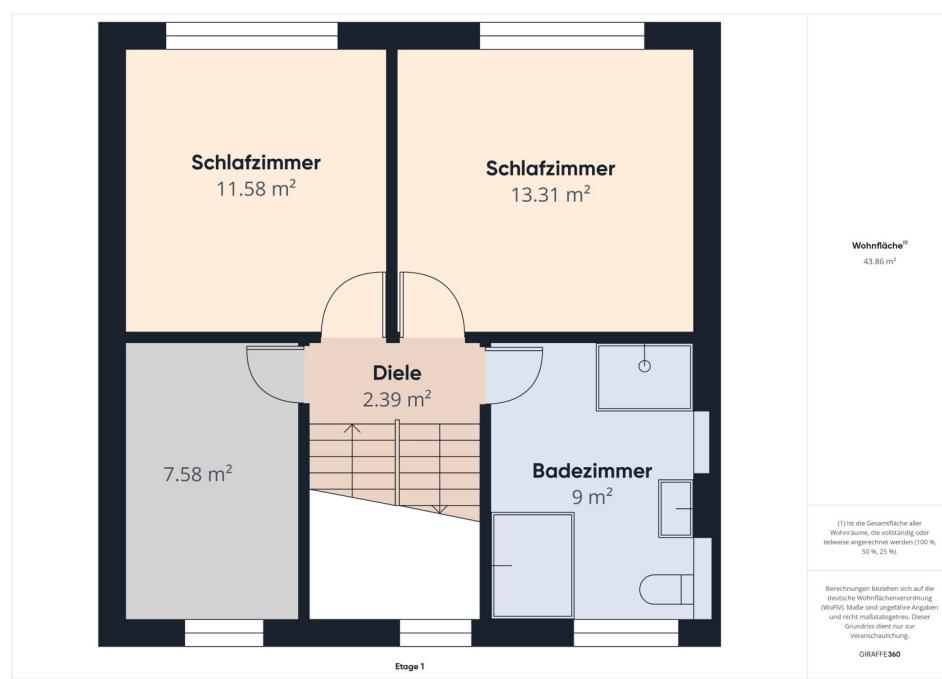
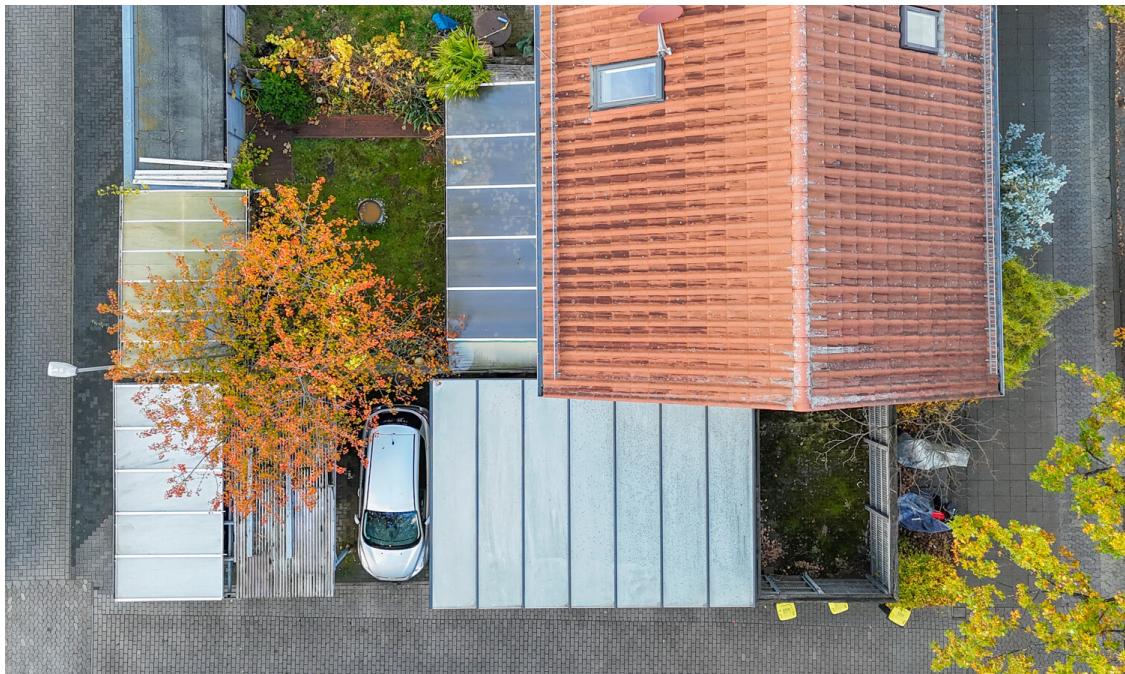
Codice oggetto: 25076058 - 30179 Hannover

## La proprietà



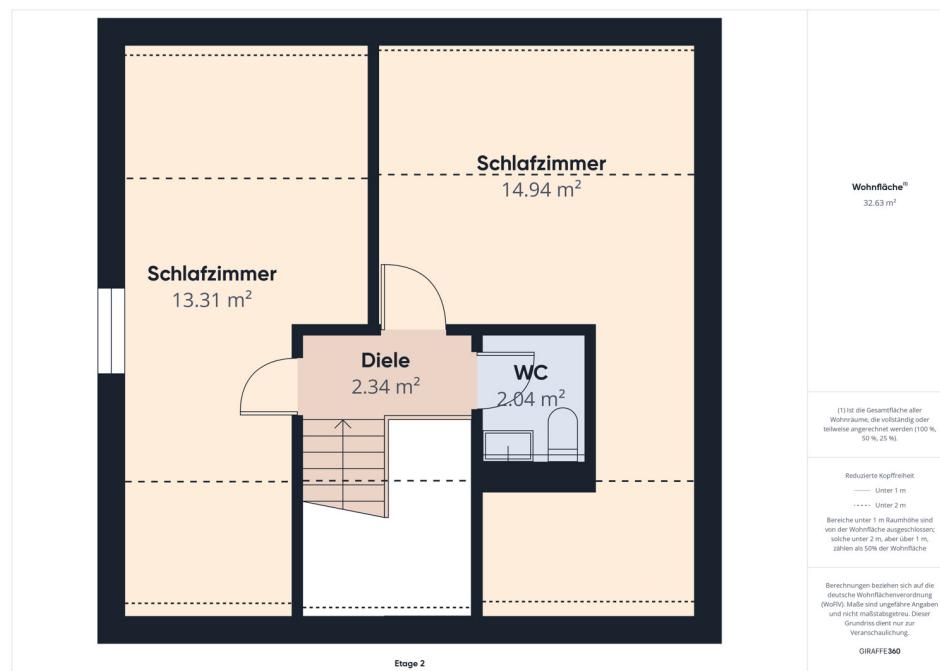
Codice oggetto: 25076058 - 30179 Hannover

## La proprietà



Codice oggetto: 25076058 - 30179 Hannover

## La proprietà



Codice oggetto: 25076058 - 30179 Hannover

## 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: 25076058 - 30179 Hannover

## Una prima impressione

Costruita nel 2007, questa casa a schiera offre circa 126 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di circa 171 m<sup>2</sup>, incluso un posto auto coperto, offrendo ampi spazi e numerose possibilità. La disposizione ben progettata crea un ambiente abitativo piacevole per famiglie o coppie che cercano una casa con un tocco personale. L'ingresso presenta una riuscita combinazione di spaziosità e luminosità. Il corridoio offre ampio spazio ed è inondato di luce naturale grazie all'ampia finestra lungo la scala. Qui si trovano un ripostiglio e un bagno per gli ospiti con finestra. La zona giorno e pranzo open space con cucina adiacente costituisce il cuore della casa e si estende per circa 38 m<sup>2</sup>. Le ampie finestre garantiscono luminosità e creano una piacevole connessione tra interni ed esterni. La cucina componibile Nolte con piano di lavoro in granito si integra armoniosamente nell'ambiente e può essere personalizzata in base alle preferenze individuali. Dal soggiorno si accede alla terrazza di circa 20 m<sup>2</sup>, ristrutturata circa tre anni fa. La terrazza e il giardino sono esposti a ovest, offrendo condizioni ideali per pomeriggi e serate soleggiate. Il vialetto d'accesso alle proprietà posteriori sulla sinistra permette alla luce proveniente da sud di inondare il giardino, creando un'atmosfera luminosa e invitante. Il giardino offre spazio per la pace, il relax e idee di progettazione paesaggistica personalizzate. Sono inoltre disponibili l'accesso diretto al parcheggio e a una rimessa attrezzi. Il piano superiore comprende due stanze più grandi e una più piccola, che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, camerette o uffici. Il bagno è dotato di doccia, finestra e vasca idromassaggio, rimodernata circa tre anni fa. Il piano mansardato comprende due stanze luminose e un bagno per gli ospiti senza finestra. La stanza a sinistra vanta una finestra a tutta altezza esposta a sud, che fornisce molta luce naturale. La stanza a destra presenta una disposizione interessante e offre diverse possibilità di utilizzo. Le quattro camere da letto della casa variano da circa 11,5 m<sup>2</sup> a 15 m<sup>2</sup>, mentre la stanza aggiuntiva misura circa 7,5 m<sup>2</sup>. Negli ultimi tre anni sono stati effettuati diversi lavori di ammodernamento: il pavimento piastrellato al piano terra è stato rinnovato, il pavimento in laminato al piano superiore è stato sostituito, sei porte interne al piano terra e al piano superiore sono state sostituite e il tetto del posto auto coperto è stato rinnovato. La maggior parte delle finestre è dotata di doppi vetri, mentre la camera da letto sul lato destro del piano superiore è dotata addirittura di tripli vetri. Sono installate tapparelle elettriche. Tre stanze, tra cui il soggiorno e due camere da letto, sono dotate di aria condizionata. Il riscaldamento è fornito da teleriscaldamento. L'attestato di prestazione energetica indica la classe A con un valore di 41,03 kWh/(m<sup>2</sup>·a). Questa casa a schiera offre spazio, luce e numerose possibilità ed è la casa ideale per chiunque desideri realizzare i propri sogni e creare un'atmosfera abitativa personalizzata.

Codice oggetto: 25076058 - 30179 Hannover

## Dettagli dei servizi

- 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/(m<sup>2</sup>.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

Codice oggetto: 25076058 - 30179 Hannover

## Tutto sulla posizione

Das Reihenendhaus 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.

**Codice oggetto: 25076058 - 30179 Hannover**

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25076058 - 30179 Hannover

## 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)