

Hannover - Wettbergen

Freundliches Reihenendhaus mit Kaminofen, Südwestterrasse, Vollkeller und Carport

Codice oggetto: 25076065



PREZZO D'ACQUISTO: 490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 134,95 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 231 m²

Codice oggetto: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen

- **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: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25076065
Superficie netta	ca. 134,95 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1991
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	490.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 81 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	119.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	04.01.2036	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

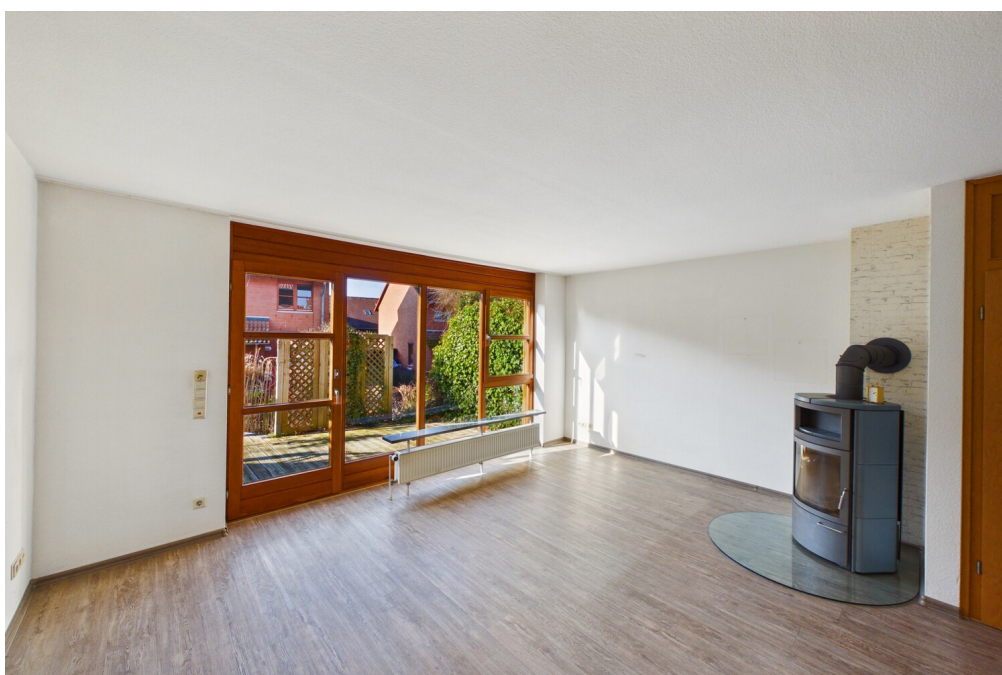
Codice oggetto: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen

La proprietà



Codice oggetto: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen

La proprietà



Codice oggetto: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen

La proprietà



KI-basiertes Bild

Codice oggetto: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen

La proprietà



Codice oggetto: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen

La proprietà



Codice oggetto: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen

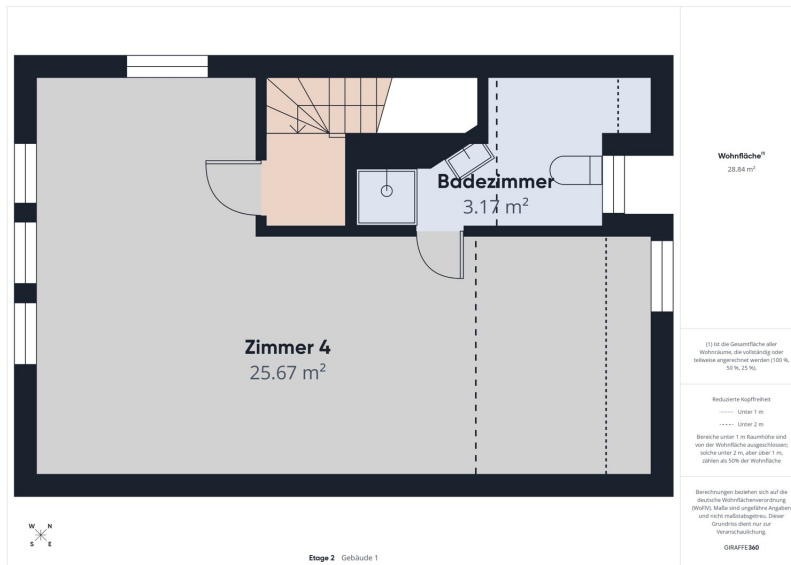
La proprietà



Codice oggetto: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen

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: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen

Una prima impressione

Dieses Reihendhaus aus ca. dem Jahr 1991 liegt in einer ruhigen Wohnlage von Hannover Wettbergen und bietet ein Zuhause mit angenehmer Wohnatmosphäre und großzügigem Raumangebot. Die Wohnfläche von ca. 134,95 m² verteilt sich auf das Erdgeschoss, das Obergeschoss sowie das Dachgeschoss. Ergänzend stehen im Kellergeschoss ca. 53,63 m² Nutzfläche zur Verfügung. Insgesamt umfasst das Haus fünf Zimmer, darunter mindestens drei Schlafzimmer.

Zum Grundstück gehören ca. 191 m² Fläche zuzüglich weiterer ca. 40 m² sowie ein Miteigentumsanteil von 1/14 an einer angrenzenden Fläche von ca. 94 m².

Im Erdgeschoss befindet sich der zentrale Wohnbereich des Hauses. Der Eingangsbereich führt zunächst in einen kleinen Vorflur mit Zugang zum Gäste WC mit Fenster. Dahinter öffnet sich eine großzügige, helle Diele mit ca. 7 m², die durch ein bodentiefes Fenster besonders viel Tageslicht erhält. Von hier aus gelangen Sie in die Küche, in das Wohnzimmer sowie über die Treppe in das Obergeschoss.

Mit ca. 11 m² bietet die Küche eine funktionale Größe und ist mit Fliesen ausgestattet. Mittelpunkt des Hauses bildet das ca. 30 m² große Wohnzimmer mit möglicher Essecke. Ein Kaminofen mit einem Alter von ca. 20 Jahren sorgt hier für eine angenehme Atmosphäre. Elektrische Rollläden erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten.

Südwestlich ausgerichtet umfasst die Terrasse ca. 20 m² und wurde vor etwa vier bis fünf Jahren aus Holz neu angelegt. Eine elektrisch gesteuerte Markise aus ca. dem Jahr 2000 spendet an sonnigen Tagen angenehmen Schatten.

Über eine Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Ein kleiner Flur erschließt drei Zimmer mit Größen zwischen ca. 10 m² und ca. 13 m². Zwei Räume sind mit Korkboden ausgestattet, ein weiteres Zimmer verfügt über Vinylboden. Einer der Räume wurde früher als Raucherzimmer genutzt, sodass im Zuge einer Renovierung entsprechende Maßnahmen eingeplant werden sollten.

Das Badezimmer im Obergeschoss umfasst ca. 7 m² und verfügt über eine Badewanne, eine Dusche sowie ein Fenster.

Zusätzlichen Wohnraum bietet das Dachgeschoss mit einem großzügigen Raum von ca. 26 m². Dachfenster aus ca. dem Jahr 2016 sowie ein seitliches bodentiefes Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen vielseitig nutzbaren Bereich, der sich ideal als Studio, Schlafzimmer oder Kinderzimmer eignet. Der offene Spitzboden mit sichtbaren Balken verleiht dem Raum eine besondere Atmosphäre. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Badezimmer mit Dusche und Dachfenster, in dem sich auch eine Gastherme

befindet.

Über eine Tür im Wohnzimmer gelangen Sie in das Kellergeschoss. Hier stehen drei Bereiche zur Verfügung. Neben einem Hauswirtschaftsraum mit Heizung bieten weitere Räume praktische Nutzflächen für Vorräte, Hobby oder Lagerzwecke. Die Gasheizung stammt noch aus dem Baujahr des Hauses. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie gepflegt, bietet jedoch zugleich eine sehr gute Grundlage für individuelle Renovierungs und Modernisierungsmaßnahmen. Insbesondere Bodenbeläge, Wandoberflächen und perspektivisch auch die Fenster können nach eigenen Vorstellungen angepasst werden.

Der Garten präsentiert sich gepflegt und bietet ausreichend Platz für Erholung, Spiel und Freizeit. Der Gartenzaun wurde vor etwa acht bis zehn Jahren erneuert. Ein Carport mit angrenzendem Schuppen von ca. 10 m² bietet praktische Abstellmöglichkeiten. Über einen seitlichen Gehweg, der ebenfalls zum Miteigentumsanteil gehört, besteht ein zusätzlicher Zugang zum Garten.

Dieses Reihenendhaus eignet sich besonders für Familien oder Paare mit Platzbedarf, die ein Haus mit solider Substanz und guter Raumaufteilung suchen und sich ihr Zuhause nach eigenen Ideen gestalten möchten.

Codice oggetto: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen

Dettagli dei servizi

- **Reihenendhaus**
- **Baujahr ca. 1991**
- **Wohnfläche ca. 134,95 m²**
- **Nutzfläche ca. 81,13 m²**
- **Grundstück ca. 191 m² zzgl. ca. 40 m² sowie 1/14 Miteigentumsanteil an ca. 94 m²**
- **Kellergeschoss mit drei Bereichen inkl. Hauswirtschaftsraum**
- **5 Zimmer, davon mindestens 3 Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster**
- **Weiteres Badezimmer im Dachgeschoss mit Dusche und Dachfenster**
- **Gäste WC mit Fenster im Erdgeschoss**
- **Kaminofen im Wohnzimmer ca. 20 Jahre**
- **Elektrische Rollläden im Wohnzimmer**
- **Dachfenster im Dachgeschoss ca. 2016 erneuert**
- **Offener Spitzboden mit sichtbaren Balken**
- **Südwestterrasse ca. 20 m²**
- **Holzterrasse ca. 4 bis 5 Jahre alt**
- **Elektrische Markise ca. Baujahr 2000**
- **Garten in Südwest Ausrichtung**
- **Gartenzaun ca. 8 bis 10 Jahre alt**
- **Carport mit angrenzendem Schuppen ca. 17,07 m²**
- **Seitlicher Zugang zum Garten über Gehweg**

Codice oggetto: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Hannover Wettbergen, einem besonders familienfreundlichen Stadtteil im Südwesten der Landeshauptstadt. Ruhige Wohnstraßen, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft prägen das Umfeld und sorgen für eine hohe Wohnqualität.

Die Infrastruktur des täglichen Bedarfs ist hervorragend. Discounter und Supermärkte sind in maximal fünf Gehminuten erreichbar. Eine Apotheke liegt weniger als 100 Meter entfernt, ein Hausarzt befindet sich etwa 300 Meter entfernt. Auch eine Drogerie ist mit rund einem Kilometer Entfernung schnell erreichbar.

Familien profitieren besonders von den kurzen Wegen zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Ein Kindergarten ist in weniger als drei Gehminuten erreichbar, die Grundschule liegt etwa 600 Meter entfernt. Weiterführende Schulen sind ebenfalls gut angebunden: Eine Realschule erreichen Sie in etwa neun Minuten mit dem Fahrrad, das Gymnasium Humboldtschule in rund sechzehn Fahrradminuten.

Für Freizeit und Bewegung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Mehrere Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in etwa fünf Gehminuten erreichbar. Das Ricklinger Bad erreichen Sie in etwa 13 Minuten mit dem Fahrrad. Ein Fitnessstudio liegt etwa fünf Fahrradminuten entfernt, während der Sportverein TuS Wettbergen rund zwei Kilometer entfernt ein breites Sportangebot bietet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr komfortabel. Die Straßenbahn- und Bushaltestelle Wettbergen erreichen Sie in etwa vier Gehminuten. Von hier verkehren die Stadtbahnlinien 3 und 7 in Richtung Altwarmbüchen und Misburg sowie mehrere Buslinien, darunter 129, 130, 363 und 500.

Auch mit dem Auto besteht eine gute Anbindung. Die Bundesstraßen B3 und B65 sind schnell erreichbar und ermöglichen eine zügige Verbindung in die Innenstadt sowie in das überregionale Verkehrsnetz.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige und familienfreundliche Umgebung bei gleichzeitig sehr guter Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung.

Codice oggetto: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen

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: 25076065 - 30457 Hannover - Wettbergen

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com