

Hannover

Wohnen wie im eigenen Park - freistehendes Haus auf Traumgrundstück

Codice oggetto: 26076031



PREZZO D'ACQUISTO: 1.050.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 204,1 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.046 m²

Codice oggetto: 26076031 - 30657 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: 26076031 - 30657 Hannover

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26076031
Superficie netta	ca. 204,1 m ²
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.050.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 137 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 26076031 - 30657 Hannover

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	07.07.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	264.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

Codice oggetto: 26076031 - 30657 Hannover

La proprietà



Codice oggetto: 26076031 - 30657 Hannover

La proprietà



Codice oggetto: 26076031 - 30657 Hannover

La proprietà



Codice oggetto: 26076031 - 30657 Hannover

La proprietà



Codice oggetto: 26076031 - 30657 Hannover

La proprietà



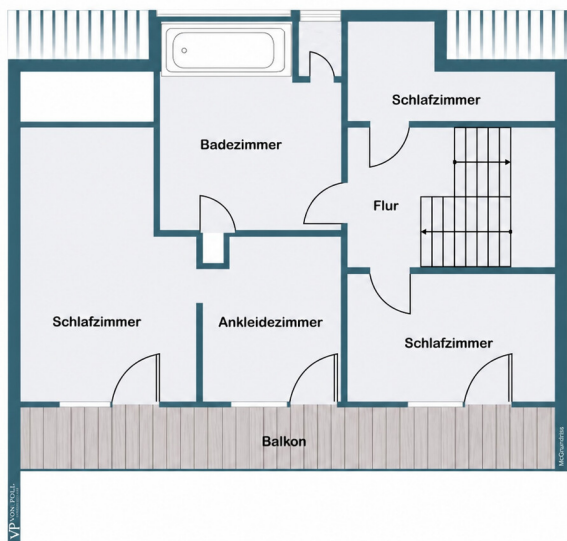
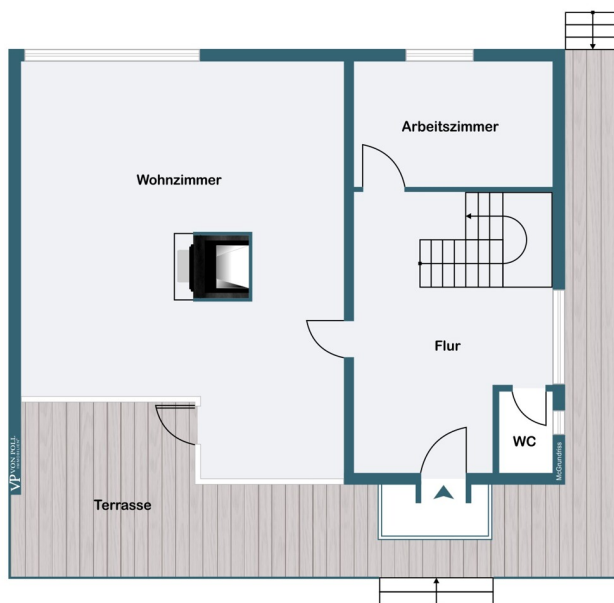
Codice oggetto: 26076031 - 30657 Hannover

La proprietà



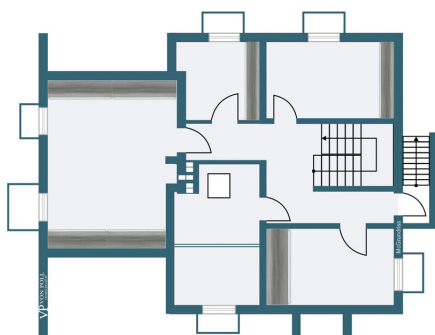
Codice oggetto: 26076031 - 30657 Hannover

La proprietà



Codice oggetto: 26076031 - 30657 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: 26076031 - 30657 Hannover

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein einzigartiges, freistehendes Einfamilienhaus aus den 1960er Jahren. Das Haus bietet eine großzügige Wohnfläche von über 200m² und befindet sich auf einem über 1000m² großen Grundstück in bester Lage von Isernhagen-Süd. Die Immobilie ist im klassischen Baustil ihrer Zeit gehalten und eignet sich hervorragend für unterschiedliche Wohnkonzepte. Umfangreiche Umbaumaßnahmen wurden in den 1980er Jahren durchgeführt und verleihen der Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept.

Die Außenansicht zeigt ein zurückgesetztes Haus, umgeben von üppigem, altem Baumbestand und gepflegten Grünflächen, wodurch ein angenehmes Maß an Privatsphäre sowie ein natürlicher Rahmen zur Verfügung stehen. Im Garten hinter dem Haus bieten weitläufige Rasenflächen Raum für Spiel und Entspannung.

Die 5 Zimmer sowie die gehobene Ausstattungsqualität des Hauses machen es möglich, das Objekt nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und individuelle Wünsche zu realisieren. Besonders hervorzuheben ist die großzügig angelegte Zufahrt mit mehreren Stellplätzen und einer geräumigen Doppelgarage.

Auf der ersten Ebene vor dem Haus befindet sich eine weitläufige Terrasse, die ideale Voraussetzungen für gesellige Sommerfeste und entspannte Stunden im Freien bietet. Eine weitere Terrasse ist direkt am Wohnzimmer gelegen. Beide Terrassen sind mit feinsten Trentino – Steinplatten ausgelegt.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiges Entrée mit Solnhofener Marmor.

Das Erdgeschoss umfasst ein weitläufiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kamin, eine Küche sowie ein Gäste WC, dass mit hochwertigem Kirschbaumholz aufgewertet worden ist. Von der Küche und dem Wohnzimmer eröffnet sich der Blick auf den liebevoll angelegten Garten. Dieser grenzt unmittelbar an die Wietze und schafft eine besonders idyllische Atmosphäre.

Dank der großen beidseitigen Fensterfronten fängt das Wohnzimmer sogar die letzten Sonnenstrahlen des Tages ein. Der zentral platzierte Kamin sorgt zusätzlich für eine behagliche Wohnatmosphäre.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer sowie ein großes, helles Tageslichtbad. Das größte der drei Schlafzimmer ist mit einem begehbaren Kleiderschrank verbunden. Das Bad ist mit weißen Fliesen und einer Fußbodenheizung ausgestattet. Es verfügt über einen separat abschließbaren Toilettenbereich mit eigenem Fenster. Eine elegant integrierte Dusche sowie eine große Badewanne sorgen für zusätzlichen Komfort.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Der Dachboden bietet mit seiner hohen Deckenhöhe zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit zum Ausbau eines weiteren Zimmers. Dank der

optimalen Anbindung sind sowohl der Flughafen als auch das Autobahnnetz schnell erreichbar.

Dieses Einfamilienhaus spricht besonders all jene an, die sich ein ruhiges und diskretes Domizil wünschen.

Die Immobilie vereint großzügiges Wohnen im Grünen, eine ruhige Lage am Ende einer Straße mit Sackgasse und besondere Ausstattungsmerkmale zu einem stimmigen Gesamtbild.

Gerne stellen wir Ihnen das Haus im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.

Codice oggetto: 26076031 - 30657 Hannover

Dettagli dei servizi

- 204 m² Wohnfläche
- 1.046 m² Grundstück
- 5 Zimmer
- 3 Schlafzimmer (davon 1 SZ mit begehbarem Kleiderschrank)
- 2 Terrassen (Trentino Steinplatten)
- 1 Gäste WC EG, 1 großzügiges Bad im OG
- Solnhofer Marmor im Eingangsbereich
- 1 Balkon im Obergeschoss
- Voll unterkellert
- 1 ausgebauter Raum im Keller mit Schallschutz
- Doppelgarage
- hochwertige., massive Bauweise
- Heizung aus 2004
- 2018 Kondensatpumpe erneuert
- 2019 E - Check
- 2022 Erneuerung Schmutzwasserleitung
- 2024 Dachreinigung mit Impregnierung

Codice oggetto: 26076031 - 30657 Hannover

Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Isernhagen-Süd im Norden von Hannover verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Anbindung an die Stadt und zählt zu den gefragten Wohnlagen für Familien. Hannover selbst bietet eine stabile wirtschaftliche Struktur, eine sehr gute Infrastruktur sowie ein breites Bildungs- und Gesundheitsangebot.

Isernhagen-Süd zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft aus. Die Kombination aus moderater Bebauung und guter Erreichbarkeit des Stadtzentrums schafft ein Umfeld, das sowohl Rückzug als auch Alltagstauglichkeit bietet.

Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dazu zählen unter anderem die Kindertagesstätte St. Philippus in fußläufiger Entfernung sowie mehrere Schulen, die in kurzer Zeit erreichbar sind. Auch die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Apotheken, Arztpraxen und Kliniken sichergestellt. Sportvereine, Spielplätze und Grünflächen bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bus- und Straßenbahnstationen gut gewährleistet und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile.

Insgesamt bietet Isernhagen-Süd eine ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen – eine Kombination, die den Standort langfristig attraktiv macht.

Codice oggetto: 26076031 - 30657 Hannover

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: 26076031 - 30657 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com