

Hannover - Wettbergen

# Modernisiertes Reihenendhaus in ruhiger Lage in Alt-Wettbergen

*Número da propriedade: 25076050*



**PREÇO DE COMPRA: 465.000 EUR • ÁREA: ca. 131,44 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 372 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25076050 - 30457 Hannover - Wettbergen**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25076050 - 30457 Hannover - Wettbergen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25076050	Preço de compra	465.000 EUR
Área	ca. 131,44 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2001
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1962		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25076050 - 30457 Hannover - Wettbergen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	49.95 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	07.07.2035	Classificação energética	A
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1962

Número da propriedade: 25076050 - 30457 Hannover - Wettbergen

## O imóvel



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung – schnell und unverbindlich.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung/Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf VON POLL IMMOBILIEN Home.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Número da propriedade: 25076050 - 30457 Hannover - Wettbergen

## O imóvel



Número da propriedade: 25076050 - 30457 Hannover - Wettbergen

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)511 - 44 98 963 0

Número da propriedade: 25076050 - 30457 Hannover - Wettbergen

## O imóvel



Número da propriedade: 25076050 - 30457 Hannover - Wettbergen

## O imóvel



**Número da propriedade: 25076050 - 30457 Hannover - Wettbergen**

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Baujahr 1962 präsentiert sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 372 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von etwa 131 m<sup>2</sup>.

Mit insgesamt 5 Zimmern – darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer – eignet sich das Objekt optimal für Paare und Familien, die Wert auf großzügiges Wohnen in ruhiger Umgebung legen.

Nach einer umfassenden Sanierung/Modernisierung in den Jahren 2000 bis 2003 befindet sich die Immobilie in einem sehr guten technischen und gepflegten Zustand. Die Maßnahmen umfassen -neben neuen Bädern, Küche etc. - insbesondere ein Wärmedämmverbundsystem, Erneuerung der Wasserleitungen, neue Elektroinstallation sowie neue Fenster mit Wärmeschutzglas K-Wert 1.1.

Im Jahr 2019 wurde das gesamte Dach neu eingedeckt und zusätzlich gedämmt. Eine neue Gas-Brennwerttherme wurde im gleichen Zuge eingebaut.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich. Hier fällt der gemauerte Kamin ins Auge, der dem Raum ein stilvolles Ambiente verleiht und insbesondere an kühlen Tagen für angenehme Wärme sorgt. Eine Fußbodenheizung in diesem Bereich bietet zusätzlichen Komfort.

Von hier aus gelangen Sie auf die überdachte Terrasse, die entspannte Stunden im gepflegten Garten ermöglicht. Der Garten selbst wurde sorgfältig angelegt und ist ideal für gesellige Grillabende oder das Spielen der Kinder geeignet.

Die Küche bietet ausreichend Platz, die Einbauküche ist im Angebot enthalten. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss ergänzt das Angebot und bietet Komfort für Besucher

und Bewohner gleichermaßen.

Das Obergeschoss beherbergt zwei Schlafzimmer, die sich hervorragend als Eltern- und Kinderzimmer nutzen lassen. Zwei separate Bäder bieten Flexibilität und Privatsphäre für die ganze Familie. Eines der Badezimmer ist mit einer Badewanne, das andere mit einer Dusche ausgestattet. Ein zusätzlicher Balkon auf dieser Ebene lädt dazu ein, den Ausblick auf das eigene Grundstück zu genießen.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Räume, die sich als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyräume nutzen lassen und somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Die Immobilie ist voll unterkellert. Die beheizbaren Räume sind flexibel für verschiedene Nutzungszwecke geeignet – sei es als Stauraum, Werkstatt, Fitness- oder Hobbyraum.

Auf dem Grundstück steht eine Garage zur Verfügung.

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch eine angenehme Ruhe und ein familienfreundliches Umfeld aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind unkompliziert zu erreichen.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Reihenendhaus bietet.

**Número da propriedade: 25076050 - 30457 Hannover - Wettbergen**

## Detalhes do equipamento

- Reihenendhaus
- Baujahr 1962
- Wohnfläche: ca. 131 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 372 m<sup>2</sup>
- 2000-2003 umfassende Sanierung
- 2019 Dach neu eingedeckt und gedämmt
- Wohn- und Essbereich im EG
- schöner gemauerter Kamin
- Einbauküche
- Gäste-WC im EG
- 2 Schlafzimmer im OG
- 2 Bäder OG
- Balkon im OG
- 2 weitere Räume im Dachgeschoss
- überdachte Terrasse
- Gas-Brennwerttherme von 2019
- Fußbodenheizung im Wohn-/Esszimmer
- voll unterkellert
- schön angelegter, gepflegter Garten
- Garage auf dem Grundstück
- Ruhige Lage, ideal für Paare und Familien

**Número da propriedade: 25076050 - 30457 Hannover - Wettbergen**

## Tudo sobre a localização

Das Objekt befindet sich im südwestlichen Stadtteil Wettbergen innerhalb einer gepflegten Wohnsiedlung im alten Ortskern von Wettbergen. Es verbindet Ruhe und gute Anbindung an infrastrukturelle Einrichtungen in perfekter Weise.

Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in ca. 3 Min fußläufig. Die Buslinien 129 und 363 bringen Sie zu den Stadtbahnlinien 3 und 7, mit denen Sie in ca. 15 Min. in die Innenstadt von Hannover gelangen.

Kindergärten, Schulen, Ärzte, diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein Sportverein, sowie verschiedene internationale Restaurants liegen in Reichweite des hier von uns angebotenen Objektes.

Die schönen Naherholungsgebiete im Südwesten Hannovers sind schnell erreichbar. Den Wettberger Wald erreichen Sie ca. 15 Gehminuten.

**Número da propriedade: 25076050 - 30457 Hannover - Wettbergen**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 25076050 - 30457 Hannover - Wettbergen**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: [hannover@von-poll.com](mailto:hannover@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)