

Hannover / Isernhagen-Süd

## Stilvolles Einfamilienhaus in Bestlage von Isernhagen-Süd

*Número da propriedade: 25076062*



**PREÇO DE COMPRA: 960.000 EUR • ÁREA: ca. 180 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 773 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

- 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: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## Numa vista geral

Número da propriedade	25076062
Área	ca. 180 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1954
Tipo de estacionamento	1 x Car port

Preço de compra	960.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 175 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	75.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	21.09.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1954

Número da propriedade: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## O imóvel



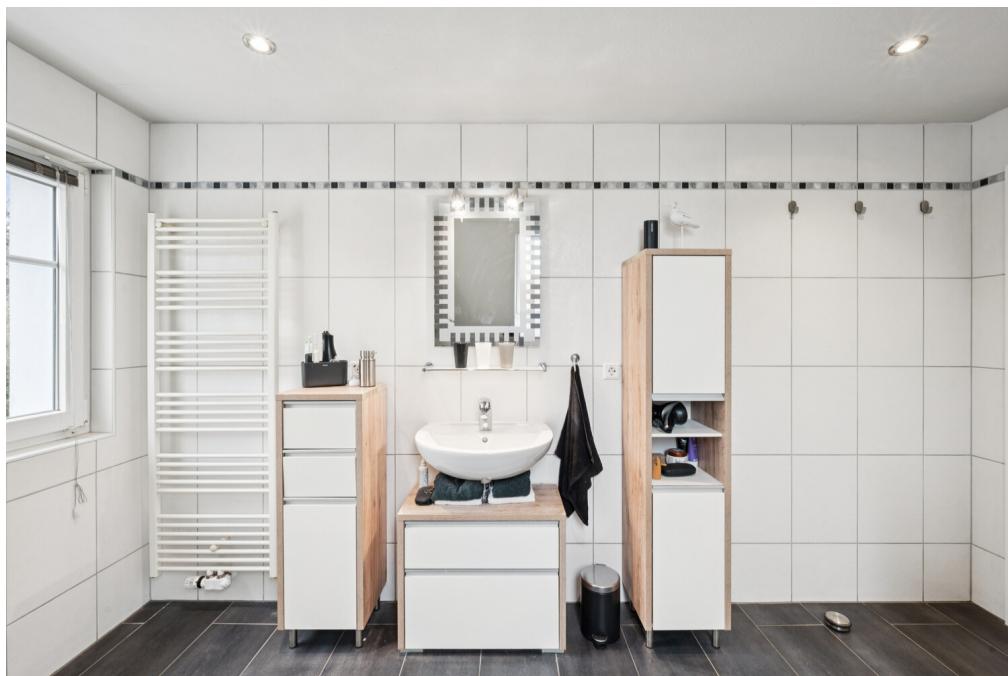
Número da propriedade: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## Detalhes do equipamento

- 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
- Glasfaser-Leerrohr bis zum Haus vorhanden

Número da propriedade: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 75.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25076062 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## 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)