

Hannover - Heideviertel

# Familienfreundliches Zweifamilienhaus mit Garten und Balkon in ruhiger Lage

*Número da propriedade: 26076015*



**PREÇO DE COMPRA: 679.000 EUR • ÁREA: ca. 173,18 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7.5 • ÁREA DO TERRENO: 505 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel**

- 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: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel

## Numa vista geral

Número da propriedade	26076015
Área	ca. 173,18 m <sup>2</sup>
Quartos	7.5
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	1954
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	679.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	159.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	26.04.2036	Classificação energética	E
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1954

Número da propriedade: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel

# O imóvel



**Número da propriedade: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel**

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus im beliebten Heideviertel bietet Ihnen und Ihrer Familie zahlreiche Möglichkeiten auf rund 173,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 505 m<sup>2</sup>. Die Kombination aus zentraler Lage, guter Anbindung und einer familienfreundlichen Umgebung macht das Haus zu einer attraktiven Wahl für unterschiedliche Lebensmodelle.

Das Haus erstreckt sich über zwei Wohneinheiten: Die renovierte Wohnung im Erdgeschoss überzeugt durch funktionale Lösungen und moderne Akzente. Besonders hervorzuheben ist der großzügige, offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, der als zentraler Treffpunkt des täglichen Lebens dient und durch seine offene Gestaltung ein modernes Wohngefühl vermittelt. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Essbereich mit Zugang zur Terrasse. Die bodentiefe Dusche im Badezimmer steigert den Wohnkomfort zusätzlich. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Helle Räume schaffen eine freundliche Atmosphäre und lassen viel Tageslicht ins Innere. Der Zugang zum schönen Garten verspricht abwechslungsreiche Freizeitgestaltung für Jung und Alt.

Im Obergeschoss befindet sich eine weitere geräumige Wohnung mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei flexibel nutzbare Schlafzimmer. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – sei es als gemütlicher Rückzugsort, großzügiges Home-Office oder als Platz für Kinder und Gäste. Das separate Wohnzimmer sorgt für eine klare Trennung von Wohnen und Kochen. Die Küche verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon und bietet somit eine angenehme Erweiterung des Wohnraums nach draußen. Ein Badezimmer komplettiert diese Wohneinheit und rundet das Raumangebot sinnvoll ab.

Das gesamte Haus verfügt über eine praktische Vollunterkellerung. Hier finden Sie reichlich Platz für Hobby, Vorräte oder zusätzlichen Stauraum – ein wertvolles Extra für alle, die Wert auf Ordnung und Flexibilität legen. Abgerundet wird das Angebot durch zwei Garagen direkt am Haus, die komfortable Parkmöglichkeiten sowie zusätzlichen Stauraum bieten.

Die Lage im Heideviertel bietet Ihnen eine ausgezeichnete Infrastruktur. Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an wichtige Verkehrswege ist gegeben – so erreichen Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in kürzester Zeit. Das Umfeld ist besonders familienfreundlich und eröffnet vielseitige

**Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig profitieren Sie von einer angenehmen Nachbarschaft und dem harmonischen Wohnklima in dieser Wohngegend.**

**Das Angebot eignet sich sowohl für Familien mit Kindern, die Wert auf ein harmonisches Miteinander legen, als auch für Menschen, die mit mehreren Generationen gemeinsam wohnen möchten. Ebenso bietet sich das Haus ideal für das Modell „Wohnen und Vermieten“ an – bewohnen Sie eine der beiden Einheiten selbst und generieren Sie mit der zweiten Wohnung zusätzliche Mieteinnahmen.**

**Zusammengefasst erhalten Sie mit diesem Zweifamilienhaus eine wohnfreundliche und vielseitige Immobilie in sehr gefragter Lage. Die gelungene Verbindung aus durchdachter Raumaufteilung, gepflegtem Zustand und attraktiven Außenflächen lässt Sie den Wohnkomfort in vollen Zügen erleben.**

**Número da propriedade: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel**

## **Detalhes do equipamento**

### **Erdgeschoss (EG) – Wohnung**

- Eingangsbereich / Flur mit Zugang zu allen Räumen
- Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Terrasse
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer

### **Obergeschoss (OG) – Wohnung**

- Eingangsbereich / Flur
- Wohnzimmer
- Küche mit Zugang zum Balkon
- Balkon
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Schlafzimmer 3
- Badezimmer

### **Modernisierungen in den letzten zweieinhalb Jahren:**

- Einbau einer Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Erneuerung der Elektrik im Erdgeschoss
- Erneuerung der Rohrleitungen im Erdgeschoss
- Verlegung neuer Bodenbeläge im Erdgeschoss
- Dämmung der obersten Geschossdecke
- Dämmung des Wintergartens
- Teilweise Dämmung der Kellerdecke
- Verputzen der Wände im Erdgeschoss

### **Maßnahmen durch die Vorbesitzer:**

- Austausch aller Fenster bis auf zwei im Obergeschoss (zwischen 2013 und 2023)
- Erneuerung der Elektrik im Obergeschoss (2013)
- Erneuerung der Rohrleitungen im Obergeschoss (2013)
- Einbau einer neuen Gastherme im Obergeschoss (2013)
- Sanierung des Badezimmers im Obergeschoss (2013)

**Número da propriedade: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel**

## **Tudo sobre a localização**

Die angebotene Immobilie befindet sich in hervorragender Lage im hannoverschen Stadtbezirk Buchholz-Kleefeld, genauer im beliebten Stadtteil Heideviertel, und überzeugt insbesondere durch ihre unmittelbare Nähe zur Medizinische Hochschule Hannover.

Der Stadtteil Groß-Buchholz zählt zu den gefragten Wohnlagen im Osten von Hannover. Neben der schnellen Erreichbarkeit der Innenstadt bietet die Umgebung eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischen Einrichtungen sowie einer Vielzahl bedeutender Arbeitgeber. Diese Kombination macht den Standort besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Kapitalanleger gleichermaßen.

Das Einfamilienhaus selbst befindet sich in zentraler, dennoch angenehm ruhiger Lage innerhalb des Stadtteils, eingebettet in eine verkehrsberuhigte Seitenstraße. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Sowohl eine Bushaltestelle als auch eine Straßenbahnhaltestelle sind in weniger als fünf Gehminuten erreichbar. Die Medizinische Hochschule Hannover liegt nur etwa einen Kilometer entfernt und ist somit ebenfalls bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Innenstadt von Hannover erreichen Sie mit der Straßenbahn in rund 12 Minuten, mit dem Auto in vergleichbarer Zeit. Darüber hinaus bietet der nahegelegene S-Bahnhof Karl-Wiechert-Allee station eine zusätzliche schnelle Verbindung: Von hier aus gelangen Sie in etwa 6 Minuten direkt zum Hauptbahnhof, wobei der Bahnhof selbst in etwa 10 Gehminuten erreichbar ist.

Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus urbaner Nähe, ruhigem Wohnen und exzellenter Verkehrsanbindung.

**Número da propriedade: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel**

## **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: 26076015 - 30625 Hannover - Heideviertel**

## **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)**