

Hannover – Lahe

Reihenendhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 24076020



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 470.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 231 m²

Objektnummer: 24076020 - 30659 Hannover – Lahe

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24076020 - 30659 Hannover – Lahe

Auf einen Blick

Objektnummer	24076020	Kaufpreis	470.000 EUR
Wohnfläche	ca. 135 m ²	Haus	Reiheneckhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	5	Nutzfläche	ca. 0 m ²
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	2000		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24076020 - 30659 Hannover – Lahe

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	96.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	05.06.2034	Energie- Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24076020 - 30659 Hannover – Lahe

Die Immobilie



Objektnummer: 24076020 - 30659 Hannover – Lahe

Die Immobilie



Objektnummer: 24076020 - 30659 Hannover – Lahe

Die Immobilie



Objektnummer: 24076020 - 30659 Hannover – Lahe

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

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

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Objektnummer: 24076020 - 30659 Hannover – Lahe

Ein erster Eindruck

- Bj. 2000 - 135 qm Wfl. - Dusch-, Wannenbad - Jalousien - Parkett - Einbauküche -
Abstellraum - DG ausgebaut mit eigenem Bad - Heizung 2022 erneuert - Garage und
Stellplatz - ruhiges Wohngebiet - zur Zeit vermietet

Objektnummer: 24076020 - 30659 Hannover – Lahe

Ausstattung und Details

Dieses gepflegte Reiheneckhaus aus dem Baujahr 2000 besticht durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 135 Quadratmetern. Die durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, bietet viel Platz für die ganze Familie.

Im Erdgeschoss befindet sich das geräumige Wohnzimmer mit Essbereich, welches durch große Fenster viel Tageslicht erhält und durch den Parkettboden eine warme Atmosphäre ausstrahlt. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt zur Terrasse und dem Garten, die perfekt für entspannte Stunden im Freien sind. Die angrenzende Küche mit Abstellraum bietet ausreichend Platz. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC.

Über die Treppe im Flur gelangen Sie in das erste Obergeschoss, wo sich zwei geräumige Schlafzimmer und ein Büro bzw. zusätzliches Schlafzimmer befinden. Ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne lädt zum Entspannen ein. Das Highlight des Hauses befindet sich im Dachgeschoss: ein besonders geräumiges und helles Hauptschlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer. Die zeitgemäße Bauweise und die moderne Ausstattung aus dem Baujahr 2000 bieten einen hervorragenden Wohnkomfort.

Die Jalousien im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss sorgen für Komfort und Privatsphäre. Das Haus verfügt über eine Zentralheizung und ist in einem gepflegten Zustand. Zur Immobilie gehört auch eine Garage und ein Außenstellplatz.

Die Heizung wurde im Jahr 2022 erneuert.

Aktuell ist das Haus vermietet.

Objektnummer: 24076020 - 30659 Hannover – Lahe

Alles zum Standort

Der Stadtteil Lahe liegt im Norden von Hannover. Dieser Stadtteil zeichnet sich durch die gute Anbindung des öffentlichen Verkehrsnetzes aus. Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur, die besonders für Familien und Berufstätige ideal ist. Anhand der Straßenbahnlinie 3 gelangen Sie direkt in die Innenstadt Hannovers. Außerdem gibt es mehrere Buslinien, die den Stadtteil mit anderen Teilen der Stadt verbindet. Als Autofahrer erreichen Sie in wenigen Minuten die A2 in Richtung Berlin oder Dortmund. In ca. 900 m befindet sich ein Kindergarten und eine Grundschule, die eine qualitativ hochwertige Betreuung und Bildung für Kinder jeder Altersgruppe gewährleisten. Dies macht den Alltag für Familien besonders bequem und unkompliziert. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien, befinden sich in der Umgebung und decken alle Bedürfnisse des täglichen Lebens ab. Insbesondere das Gewerbegebiet A2 in Altwarmbüchen mit seinem riesigen Shopping-Angebot bietet alles erdenkliche nicht nur für den Alltag. Freizeitmöglichkeiten sind reichlich vorhanden: Grünflächen, Parks und Spielplätze in unmittelbarer Entfernung bieten Erholung und Raum für Aktivitäten im Freien. Sportvereine und Fitnessstudios befinden sich ebenfalls in der Nähe und tragen zu einem aktiven Lebensstil bei. Somit haben Sie eine hervorragende Lage mit umfassender Nahversorgung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, was sie zu einer idealen Wahl für ein komfortables und angenehmes Leben macht.

Objektnummer: 24076020 - 30659 Hannover – Lahe

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 96.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 24076020 - 30659 Hannover – Lahe

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Neteler

Schiffgraben 48 Hannover – Mitte
E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com