

Hannover / Lahe – Lahe

# Traumhaftes Reihenmittelhaus in Lahe, Hannover – Wohlfühlen auf ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Objektnummer: 24076048



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

KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91,67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 118 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24076048 - 30659 Hannover / Lahe – Lahe

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

Objektnummer: 24076048 - 30659 Hannover / Lahe – Lahe

## Auf einen Blick

Objektnummer	24076048	Kaufpreis	390.000 EUR
Wohnfläche	ca. 91,67 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	2001		
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24076048 - 30659 Hannover / Lahe – Lahe

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	47.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.03.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2019



Objektnummer: 24076048 - 30659 Hannover / Lahe – Lahe

## Die Immobilie





Objektnummer: 24076048 - 30659 Hannover / Lahe – Lahe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076048 - 30659 Hannover / Lahe – Lahe

## Die Immobilie





Objektnummer: 24076048 - 30659 Hannover / Lahe – Lahe

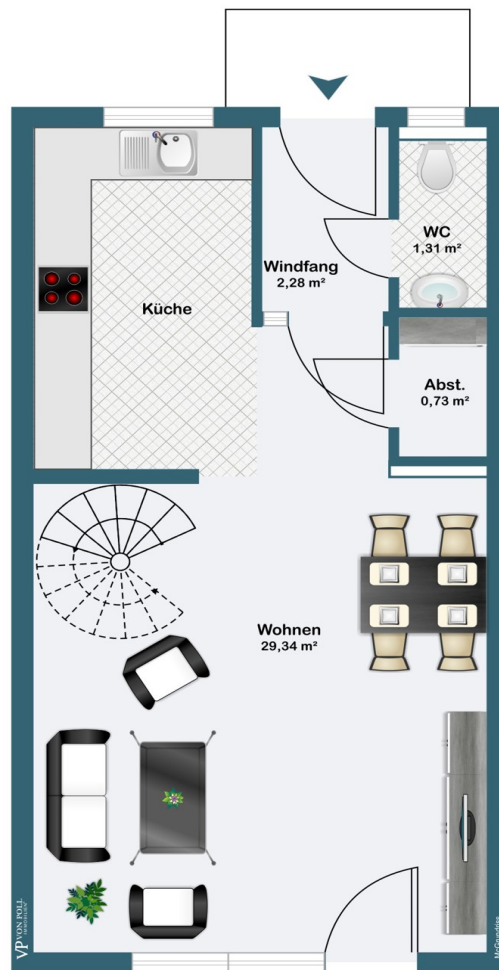
## Die Immobilie

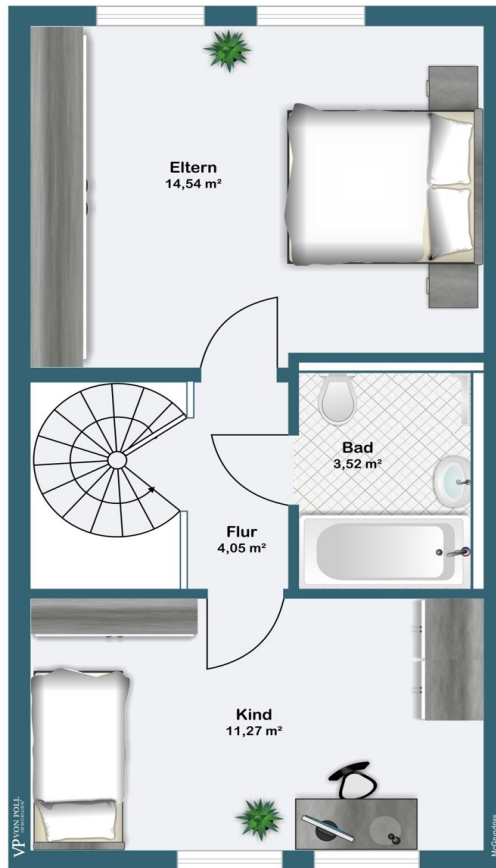


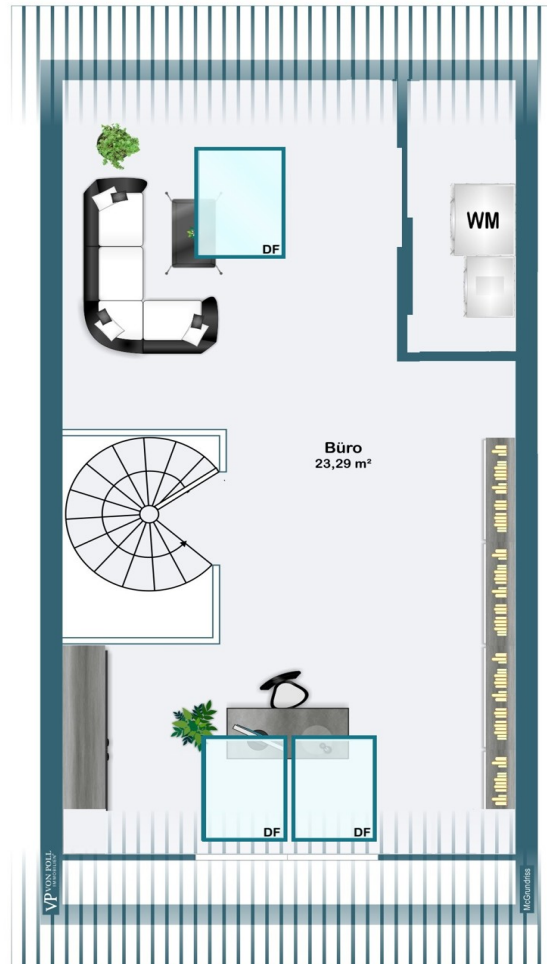


Objektnummer: 24076048 - 30659 Hannover / Lahe – Lahe

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24076048 - 30659 Hannover / Lahe – Lahe

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses sehr gepflegte Reihenmittelhaus, erbaut im Jahr 2001, bietet Ihnen modernen Komfort und eine gemütliche Atmosphäre. Auf ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 118 m<sup>2</sup> finden Sie den idealen Rückzugsort für Familien, Paare oder Individualisten. Das Erdgeschoss überzeugt mit einer offenen, modernen Küche und einem hellen, freundlichen Wohnbereich, der durch große bodentiefe Fenster viel Licht hereinlässt. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige, nach Süden ausgerichtete Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Der kleine Garten bietet Ihnen genug Platz für Ihre ganz persönliche Gestaltung – sei es für Blumen, ein kleines Gemüsebeet oder eine gemütliche Sitzecke. Das Erdgeschoss wird abgerundet durch einen Flur mit Gäste-WC mit Fenster und einen praktischen Abstellraum. Über eine stilvolle Holzterrasse erreichen Sie das Obergeschoss, wo Sie zwei großzügige Zimmer erwarten. Diese eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer. Das innenliegende Bad mit Badewanne bietet Ihnen eine kleine Entspannungsoase. Das Dachgeschoss bietet Ihnen einen offenen Raum, der mit einem Hauswirtschaftsraum und Platz für eine Waschmaschine ebenfalls vielseitig genutzt werden kann. Im Hauswirtschaftsraum befindet sich auch eine moderne Therme aus dem Jahr 2019. Das Haus ist mit einem Mix aus modernem Laminat und Fliesen ausgestattet. Die Warmwasserversorgung im Badezimmer im Obergeschoss erfolgt über die Therme. Im Erdgeschoss sorgt jeweils ein Durchlauferhitzer für eine schnelle Warmwasserversorgung in der Küche und im Gäste-WC. Ein weiteres Highlight des Hauses ist die dazugehörige Garage sowie ein praktischer Schuppen, der zusätzlichen Stauraum für Gartenutensilien oder Fahrräder bietet. Entdecken Sie dieses wunderbare Haus in Lahe und machen Sie es zu Ihrem neuen Zuhause!

Objektnummer: 24076048 - 30659 Hannover / Lahe – Lahe

## Ausstattung und Details

- Baujahr 2001
- Wohnfläche ca. 91 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 118 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Innenliegendes Bad mit Badewanne im OG
- Gäste-WC mit Fenster im EG
- Offene, moderne Küche
- Ausgebauter Dachboden mit Hauswirtschaftsraum
- 3 Velux-Fenster im Dachgeschoss, davon 2 nachträglich eingebaut 2008
- Laminat und Fliesen
- Therme aus 2019
- Terrasse südlich ausgerichtet
- Garage
- Schuppen

Objektnummer: 24076048 - 30659 Hannover / Lahe – Lahe

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Lahe liegt im Norden von Hannover. Hier finden Sie eine ideale Infrastruktur für Familien und Berufstätige. In nur sechs Gehminuten erreichen Sie die Straßenbahnlinie 3, die Sie direkt in die Innenstadt Hannovers bringt. Darüber hinaus gibt es mehrere Buslinien, die den Stadtteil mit anderen Teilen der Stadt verbinden. Als Autofahrer erreichen Sie in wenigen Minuten die A2 in Richtung Berlin oder Dortmund. In der Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien, die alle Bedürfnisse des täglichen Lebens abdecken. Das Gewerbegebiet A2 in Altwarmbüchen mit seinem riesigen Shopping-Angebot bietet alles, was das Herz begehrt – und das nicht nur für den Alltag. Auch die medizinische Versorgung ist sehr gut: Nur einen Kilometer von der Immobilie entfernt liegt eine Apotheke. Mehrere Ärzte verschiedener Fachrichtungen sind in nur 10–15 Minuten erreichbar. Damit ist eine ärztliche Betreuung immer in direkter Nähe verfügbar. Der Kindergarten ist bequem in etwa fünf Gehminuten erreichbar. So können die Kleinen den täglichen Weg besonders komfortabel gestalten. Die Grundschule liegt ca. zwei Kilometer entfernt. Damit gelangen auch Schulkinder in kürzester Zeit sicher an ihr Ziel. Für ältere Schüler gibt es selbstverständlich auch verschiedene Schulen und Gymnasien in der Umgebung. Mit dem Fahrrad sind diese innerhalb von 10–15 Minuten erreichbar. Alternativ sind die Schulen auch gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln angebunden. Dies macht den Alltag für Familien besonders bequem und unkompliziert. Die Gegend bietet Ihnen eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. In der Nähe finden Sie Grünflächen, Parks und Spielplätze, die Ihnen die nötige Erholung bieten und viel Raum für Aktivitäten im Freien. Auch Sportvereine und Fitnessstudios sind 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: 24076048 - 30659 Hannover / Lahe – Lahe

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 47.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 24076048 - 30659 Hannover / Lahe – Lahe

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hannover – Mitte

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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