

Hannover – Wülferode

## 2 - Familienhaus in Wülferode

Objektnummer: 24076025



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

KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 539 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24076025 - 30539 Hannover – Wülferode

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

Objektnummer: 24076025 - 30539 Hannover – Wülferode

## Auf einen Blick

Objektnummer	24076025
Wohnfläche	ca. 162 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	350.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24076025 - 30539 Hannover – Wülferode

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	276.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.07.2024	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24076025 - 30539 Hannover – Wülferode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076025 - 30539 Hannover – Wülferode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076025 - 30539 Hannover – Wülferode

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



Objektnummer: 24076025 - 30539 Hannover – Wülferode

## Die Immobilie





Objektnummer: 24076025 - 30539 Hannover – Wülferode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076025 - 30539 Hannover – Wülferode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076025 - 30539 Hannover – Wülferode

## Ein erster Eindruck

Das schön gelegene freistehende Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1960 befindet sich auf einem ca. 539 qm großem Grundstück im südlichen Teil von Hannover-Wülferode. Das Erdgeschoss bietet mit seinen 4 großzügigen Räumen eine schöne Aufteilung und ein großzügiges Wohnen. Dazu kommt eine geräumige Küche mit ausreichend Platz für einen Esstisch. Das Duschbad hat Tageslicht. Im Erdgeschoss sind alle Räume mit Laminat ausgelegt. Beheizt wird das Erdgeschoss über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1992. Direkt aus dem Wohnzimmer gelangen Sie auf die nicht einsehbare Terrasse. Von hier können Sie in den schönen großen Garten gehen, der westlich ausgerichtet ist und viel Erholungspotential bietet. Im Vergleich zum EG ist im OG die Wand zwischen Wohnzimmer und Esszimmer offen (im EG wurde es geschlossen und kann vereinfacht geöffnet werden), so dass ein großzügigeres Raumgefühl entsteht. Ebenso verfügt die Wohnung über ein Duschbad mit Tageslicht und einen Balkon. Die gesamte Wohnung ist mit Teppich ausgelegt. Geheizt wird über Nachtspeicheröfen. Die Wohnung ist aktuell vermietet. Eine Treppe führt im Treppenhaus zum Dachgeschoss, welches aktuell als Stauraum genutzt wird. Optional könnte das Dachgeschoss zusätzlich ausgebaut werden. Das Haus ist voll unterkellert und bietet dort nochmal zusätzlich Stauraum oder auch einen Handwerksbereich. Die Garage ist im Keller integriert und hat einen direkten Zugang ins Haus. Die Lage der Immobilie ist optimal für Interessenten, die das Landleben lieben. Gleichzeitig ist die Stadt bequem und schnell erreichbar, so dass sowohl die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens als auch die Ruhe und Abgeschiedenheit eines Dorfes genossen werden können. Sie sind herzlich eingeladen, sich dieses Objekt näher anzusehen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten überzeugen, die diese Immobilie bietet.

Objektnummer: 24076025 - 30539 Hannover – Wülferode

## Ausstattung und Details

- 2 Familienhaus
- gute Raumaufteilung
- Großzügige Küchen
- Solar Inselanlage auf Terrassen- und Geräteschuppendach
- Laminat im EG
- Teppich im OG
- Duschbad im EG und OG
- OG vermietet
- Keller mit Garage

Objektnummer: 24076025 - 30539 Hannover – Wülferode

## Alles zum Standort

Wülferode liegt am Osthang des Kronsbergs. Die Grenzen zu den benachbarten Stadtteilen Bemerode im Westen und Anderten im Norden verlaufen ausschließlich in der Feldmark, so dass es keinen direkten Übergang in der Bebauung zu diesen Stadtteilen gibt. Die dörfliche Struktur ist dadurch erhalten geblieben. Freizeitmöglichkeiten bestehen in einem Jugendtreff und einem Spielplatz beim Sportverein TSV Wülferode. Zudem ist ein eigener Kindergarten "Wülferoder Zwerge" vorhanden. Über den Kronsberg sind die wichtigsten Punkte zu erreichen, wie z.B. das komplette Schulangebot und weitere Kindergärten. Ärzte befinden sich in der Nähe. Für den Einkauf stehen Supermärkte, Geschäfte, usw. zur Verfügung. Die Innenstadt von Hannover ist mit dem Auto in 14 Minuten und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in 30 Minuten schnell erreichbar. Der Ort verfügt über eine Busverbindung zur Haltestelle Kronsberg der Stadtbahnlinie 6. Die Bushaltestelle ist nur 5 Minuten fußläufig entfernt.

Objektnummer: 24076025 - 30539 Hannover – Wülferode

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.7.2024. Endenergiebedarf beträgt 276.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24076025 - 30539 Hannover – Wülferode

## 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)