

Hannover

# Gepflegtes Ein- oder Zweifamilienhaus in Marienwerder

Objektnummer: 24076026-2



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

**KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 531 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24076026-2 - 30419 Hannover

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

Objektnummer: 24076026-2 - 30419 Hannover

## Auf einen Blick

Objektnummer	24076026-2	Kaufpreis	375.000 EUR
Wohnfläche	ca. 119 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1957	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24076026-2 - 30419 Hannover

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	296.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.06.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 24076026-2 - 30419 Hannover

## Die Immobilie





Objektnummer: 24076026-2 - 30419 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076026-2 - 30419 Hannover

## 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: 24076026-2 - 30419 Hannover

## Die Immobilie





Objektnummer: 24076026-2 - 30419 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076026-2 - 30419 Hannover

## Ein erster Eindruck

Das 1957 erbaute Doppelhaus steht auf einem ca. 531 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 119 m<sup>2</sup>. Die Immobilie verfügt über insgesamt 6 Zimmer, 2 Badezimmer sowie einer großzügigen Terrasse und einem wunderschönen Garten. Das Haus eignet sich sowohl für eine Familie als auch für zwei Familien. Aktuell wird das Haus als Einfamilienhaus genutzt. Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer. Hier wurden aus zwei Räumen ein großer Wohnraum geschaffen. Die anliegende Küche könnte mit einem Durchbruch zu einer offenen Küche gestaltet werden. Zusätzlich gibt es im Erdgeschoss ein weiteres (Gäste-)Zimmer. Das vollwertige und moderne Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Die Räume im Untergeschoss verfügen über einen Laminatboden. Im Obergeschoss befinden sich vier Zimmer in unterschiedlicher Größe. Zur Zeit wird die ehemalige Küche als Arbeitszimmer genutzt. Die Anschlüsse sind weiter vorhanden, so dass eine Nutzung der oberen Etage als eigenständige Wohnung schnell umgesetzt werden kann. Das Wannenbad ist funktionsfähig, jedoch durchaus modisch in die Jahre gekommen. Das Obergeschoss ist ein vollwertiges Geschoss und hat somit keine Schrägen. Der Raum ist großzügig, so dass ausreichend und bequem Schränke gestellt werden können. Alle Zimmer im Obergeschoss sind mit Teppich ausgelegt. Im Keller befinden sich drei Räume, die hervorragend als Stauraum und Waschkeller genutzt werden können. Im Keller gibt es keine ersichtlichen Feuchtigkeitsschäden. Den Garten erreichen Sie durch den Keller oder über das Wohnzimmer. Die gemütliche Terrasse verfügt über einen natürlichen Sichtschutz. Der weitere Garten ist groß und sehr schön u.a. mit Rosen angelegt. Unter einem Pavillon können Sie gemütliche Sommerabende verbringen. Der vorhandene Jacuzzi lädt zum Entspannen ein und gehört zum Kaufangebot dazu. Zum Haus gehört eine Garage mit elektrischem Garagentor. Stetig wurde das Haus gepflegt. Im gesamten Haus wurden im Jahr 2019 die schönen Sprossenfenster eingebaut. Im Außenbereich wurde die Dachrinne erneuert (2020), die Fassade gestrichen (2021) und die Einfahrt neu gepflastert (2022). Mit weiteren kleineren Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecke, Dämmung der Kellerdecke) lassen sich schnell energetische Effekte erzielen. Zusätzlich Aufgrund der früheren Nutzung als Zwei-Familienhaus gibt es zwei Gasetagenheizungen. Diese sind in die Jahre gekommen und könnten auf den aktuellsten Stand gebracht werden. Eine Zentralisierung einer neuen Heizungsanlage (evtl. mit einer Wärmepumpe?) im Keller ist möglich. Gerne unterstützen wir Sie auch bei möglichen Förderangeboten für energetische Verbesserungen.

Objektnummer: 24076026-2 - 30419 Hannover

## Ausstattung und Details

- 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 531 m<sup>2</sup> Grundstück
- 6 Zimmer
- 2 Bäder
- Garage
- Fenster erneuert (2019)
- Dachrinne erneuert (2020)
- Fassade gestrichen (2021)
- Einfahrt erneuert (2022)
- Etagenheizung
- Unterkellert
- Jacuzzi
- Pavillon
- großer Garten
- Terrasse mit Gartenzugang
- Teppichboden, Laminat und Fliesen
- als Zweifamilienhaus nutzbar

**Objektnummer: 24076026-2 - 30419 Hannover**

## Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in Marienwerder, ein Stadtteil im Nordwesten von Hannover. Für die Versorgung mit den täglich notwendigen Produkten ist gesorgt. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Supermarkt. Auch ein Friseur und Ärzte sind fußläufig schnell erreicht. Restaurants und Sportvereine (TSV Havelse) bieten viel Annehmlichkeiten für die ganze Familie. Eine Kita und die Grundschule Marienwerder sorgt für die Begleitung der Kinder in unmittelbarer Nähe. Wenige Minuten entfernt befindet sich eine Bushaltestelle. Durch die gute Anbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln können Sie die Stadt Hannover sowie Havelse / Garbsen problemlos erreichen. Auch für Autofahrer bietet Marienwerder eine gute Anbindung. Die B6 und die A2 sind schnell erreicht. Das nahegelegene Kloster Marienwerder und das Klosterforst lädt zu schönen und entspannten Spaziergängen ein.



Objektnummer: 24076026-2 - 30419 Hannover

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 296.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. 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: 24076026-2 - 30419 Hannover

## 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)