

Hannover / Bothfeld – Bothfeld

Geräumiges und gepflegtes Reihenendhaus mit traumhaftem Garten und Garage

Objektnummer: 24076029



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 512 m²

Objektnummer: 24076029 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

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

Objektnummer: 24076029 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	24076029
Wohnfläche	ca. 173 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	590.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1980
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 73 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24076029 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	243.40 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	17.06.2034	Energie- Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24076029 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 24076029 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 24076029 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

Die Immobilie

A promotional graphic for real estate valuation. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." Behind it, a tablet and a smaller smartphone show a real estate valuation interface with various data points and charts. The background is a dark blue gradient.

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: 24076029 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 24076029 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 24076029 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 24076029 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 24076029 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 24076029 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem gepflegten Reihenendhaus aus dem Jahr 1960 mit einem Anbau aus dem Jahr 1980. Die Wohnfläche beträgt ca. 173 Quadratmeter. Das Grundstück ist ca. 512 Quadratmeter groß. Insgesamt erwarten Sie 6 Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Badewanne und zwei Gästetoiletten. Zu den weiteren Vorzügen gehören eine Garage, ein großzügiger Keller mit wohnlich ausgebauter Nutzfläche von ca. 28 Quadratmeter, ein sehr schön angelegter und gepflegter Garten mit Terrasse sowie viele weitere Annehmlichkeiten. Eine helle und freundliche Atmosphäre empfängt Sie beim Betreten des Hauses im Erdgeschoss auf ca. 93 Quadratmeter. Hier befinden sich ein großer Flur mit einem Einbauschränk, eine Gästetoilette, eine Küche mit Einbauküche und ein mögliches Arbeitszimmer. Das Highlight im Erdgeschoss ist das großzügige, helle Wohnzimmer mit einem Essbereich auf ca. 43 Quadratmeter. Es verfügt über einen gemütlichen offenen Kamin und eine schöne bodentiefe Fensterfront zum gepflegten, grünen Garten. Eine ca. 23 qm große, helle Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die elektrisch ausfahrbare Markise sorgt für eine Beschattung der Terrasse an sonnigen Tagen. Im Obergeschoss erwarten Sie auf ca. 47 Quadratmeter ein Schlafzimmer mit Balkon zum gepflegten Garten, ein Schlafzimmer mit Süd-Ost-Fenstern, ein Badezimmer mit Badewanne sowie eine Treppe zum ausgebauten Dachgeschoss. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei Zimmer und eine Gästetoilette, die mit etwas handwerklichem Geschick zu einem vollwertigen Bad umgebaut werden kann. Im kleineren Raum befand sich ursprünglich eine Küche, die Anschlüsse sind noch vorhanden. Auf einer Gesamtfläche von ca. 32 Quadratmeter (mit Schrägen ca. 42 Quadratmeter) können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen. Für Hobby und Freizeit steht das Untergeschoss mit ca. 73 Quadratmeter Nutzfläche zur Verfügung. Über einen Durchgang gelangt man in die wohnlich gestaltete Nutzfläche mit einem großen Raum mit kleiner Küchenzeile und einem Bad mit Dusche. Ein separater Außeneingang ist ebenfalls vorhanden. Alle Fenster im Erdgeschoss und Obergeschoss sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet, mit Ausnahme der Fenster im Wohn-/Essbereich. Hier befinden sich elektrische Raffstore. Mit diesen können Sie den Raum auch verdunkeln. Ein gepflegter Parkettboden befindet sich im möglichen Arbeitszimmer im Erdgeschoss. Küche, Bad und Gästetoiletten sind gefliest. Alle anderen Wohnräume im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss sind mit Teppichboden ausgestattet. Zusätzlich ist auf jeder Etage eine Gegensprechanlage im Flur zur Verständigung untereinander und nach außen zur Klingelanlage vorhanden. Das Haus befindet sich in sehr bevorzugter Wohnlage von Bothfeld. Die gute Infrastruktur und Nahversorgung sorgen für einen angenehmen Alltag. Ein Kindergarten, eine Grundschule und die Haltestelle Noltemeyerbrücke sind bequem zu Fuß in weniger als 5 Minuten erreichbar.

Es bietet ideale Voraussetzungen für Singles, Paare oder Familien mit Kindern,
kombiniert mit einer hervorragenden Lage und vielen Annehmlichkeiten.

Objektnummer: 24076029 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

Ausstattung und Details

- ca. 173 m² Wohnfläche
- ca. 512 m² Grundstück
- ca. 73 m² Nutzfläche im Keller, inkl. wohnlich ausgebauter Nutzfläche
- 6 großzügige Zimmer
- 2 Gästetoiletten
- Großzügiges Badezimmer mit Wanne
- Separate Küche mit Einbauküche im Erdgeschoss
- Offener Kamin
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss und Obergeschoss (außer Wohn-/Essbereich)
- Elektrische Raffstore im Wohn-/Essbereich
- Parkettboden im Arbeitszimmer
- Fliesen in Küche, Bad, Gästetoiletten
- Teppichboden in anderen Wohnräumen
- Großzügige Terrasse
- Balkon im Obergeschoss
- Gegensprechanlage auf jeder Etage und nach Außen
- Garage mit elektrischem Tor

Objektnummer: 24076029 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

Alles zum Standort

Das Reihenendhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße mit großzügigen Vorgärten und angenehmer Wohnatmosphäre im Stadtteil Bothfeld. Dieser ist bekannt für seine ruhigen Wohnstraßen, gepflegten Grünflächen und freundlichen Nachbarschaften, was dieses Haus besonders für Familien, Paare und Singles attraktiv macht. Die unmittelbare Nähe zu Grünflächen bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung im Freien. Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Mittellandkanal, der nur wenige Gehminuten entfernt ist. Der Kanal lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten am Wasser ein. Die idyllischen Uferbereiche bieten zudem zahlreiche Picknick-Möglichkeiten. Bothfeld verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Verschiedene Supermärkte, Discounter, Bäckereien, Apotheken und Arztpraxen sind in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar und decken den täglichen Bedarf vollständig ab. Darüber hinaus gibt es in der Umgebung zahlreiche Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen. Sportliche Aktivitäten wie Fitnessstudios und das Nord-Ost-Bad erreichen Sie zu Fuß in weniger als 10 Minuten. Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv, da sich zahlreiche Bildungseinrichtungen in der Nähe befinden. Kindergarten und Grundschule sind weniger als 5 Gehminuten entfernt. Weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mit dem Fahrrad sind sie in 10 Minuten zu erreichen. Verschiedene Spielplätze und Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche tragen ebenfalls zur Attraktivität des Standortes bei. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Buslinien und die Stadtbahnlinien 3, 7 und 13 sorgen für eine schnelle und bequeme Verbindung in die Innenstadt von Hannover und die umliegenden Stadtteile. In ca. 15 Minuten erreichen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln den Hauptbahnhof Hannover. Darüber hinaus sind die Autobahnen A2 und A37 sowie die Bundesstraße B3 nur wenige Autominuten entfernt, so dass eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet ist. Bothfeld zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung von städtischer Infrastruktur und naturnaher Umgebung aus und bietet eine hohe Lebensqualität.

Objektnummer: 24076029 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 243.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 24076029 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

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