

Hannover – Stöcken

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Pool in ruhiger Sackgassenlage

Objektnummer: 25076012



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

**KAUFPREIS: 697.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 212,75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 866 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25076012 - 30419 Hannover – Stöcken

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

Objektnummer: 25076012 - 30419 Hannover – Stöcken

## Auf einen Blick

Objektnummer	25076012	Kaufpreis	697.000 EUR
Wohnfläche	ca. 212,75 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche
Baujahr	1998		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25076012 - 30419 Hannover – Stöcken

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	159.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.03.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 25076012 - 30419 Hannover – Stöcken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076012 - 30419 Hannover – Stöcken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076012 - 30419 Hannover – Stöcken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076012 - 30419 Hannover – Stöcken

## Die Immobilie





Objektnummer: 25076012 - 30419 Hannover – Stöcken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076012 - 30419 Hannover – Stöcken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076012 - 30419 Hannover – Stöcken

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1998, das sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 866 m<sup>2</sup> befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 213 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Großfamilie. Das Haus liegt in einer ruhigen Sackgasse und besticht durch eine großzügige Auffahrt sowie ein ruhiges Umfeld. Der offene Grundriss im Erdgeschoss zeichnet sich durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit ca. 77 m<sup>2</sup> aus, der Mittelpunkt für viele gemeinsame Stunden ist. Die angrenzende, große Einbauküche ist mit umfangreichen Miele-Elektrogeräten ausgestattet und bietet viel Platz für kreative Kochabende mit der Familie. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Büro, eine einladende Diele und ein Gäste-WC. Im Obergeschoss finden sich 4,5 Zimmer, die mit Teppich ausgelegt sind und eine gute Raumaufteilung bieten. Das Elternschlafzimmer überzeugt mit einem begehbaren Kleiderschrank und bietet damit zusätzlichen Stauraum. Das Tageslichtbad ist ausgestattet mit einer Badewanne und einer Dusche und ermöglicht ein entspanntes Wohlfühlerlebnis für die ganze Familie. Die Immobilie verfügt über zweifach verglaste Sprossenfenster, die nicht nur für eine angenehme Helligkeit sorgen. Eine Gaszentralheizung inkl. Warmwasserversorgung aus dem Jahr 2018 sorgt für eine verlässliche Temperatur im gesamten Haus. Besonders hervorzuheben ist der Außenbereich der Immobilie. Der großzügige Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Eine Terrasse bietet Raum für gemütliche Stunden im Freien, während der Pool (L 8m x B 5m x T 1,5m) für Abkühlung an heißen Sommertagen sorgt. Ergänzt wird das Angebot durch eine separate Sauna im Garten, die nach einem langen Tag zur Erholung einlädt. Eine Garage bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist nach Absprache bezugsfrei. Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet mit seiner soliden Bauweise und den durchdachten Details beste Voraussetzungen für komfortables Familienleben. Die ruhige und dennoch gut angebundene Lage in einer Sackgasse macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien, die eine gute Balance zwischen Ruhe und städtischer Anbindung suchen.

Objektnummer: 25076012 - 30419 Hannover – Stöcken

## Ausstattung und Details

### Erdgeschoss

- großzügiger Wohn- und Essbereich
- große Einbauküche mit umfangreichen Miele-Elektrogeräten
- Büro
- einladende Diele
- Gäste-WC

### Obergeschoss

- 4,5 Zimmer mit Teppich
- Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr 1998
- ca. 866 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 7,5 Zimmer
- 2-fach verglaste Sprossenfenster
- elektrische Rollläden
- Gaszentralheizung mit Warmwasser aus dem Jahr 2018
- Garage
- Pool (L 8m x B 5m x T 1,5 m)
- Terrasse
- großzügiger Garten
- separate Sauna im Garten
- gepflegter Zustand
- bezugsfrei nach Absprache

Objektnummer: 25076012 - 30419 Hannover – Stöcken

## Alles zum Standort

Das hier angebotene Objekt befindet sich im Siedlungsgebiet Schwarze Heide und gehört zum Stadtteil Stöcken. Stöcken liegt nordwestlich des Stadtzentrums von Hannover. Das Gebiet ist mit Reihenhäusern, Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Das macht es zu einem ruhigen und familienfreundlichen Wohnumfeld. Ein Spielplatz befindet sich in direkter Nähe. Die Buslinien 490 und 492 bringen Sie in nur wenigen Minuten zum Stadtbahnhof Stöcken. Von dort aus erreichen Sie über mehrere Verbindungen das Stadtzentrum von Hannover sowie weitere Stadtteile. Zudem ist der Bezirk gut an das Autobahnnetz angebunden. Die Autobahn 2 verläuft in der Nähe, so dass Sie das überregionale Straßennetz gut erreichen. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein großer Supermarkt. Darüber hinaus ist in Stöcken die weitergehende Nahversorgung durch alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gewährleistet. Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen runden das Versorgungsangebot ab. Darüber hinaus finden Sie hier ein abwechslungsreiches Kulturangebot mit Cafés und Restaurants. Ein vielseitiges Freizeitangebot steht Ihnen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. So erreichen Sie mit dem Fahrrad in nur ca. 15 Minuten den Mittellandkanal, den Mecklenheider Forst sowie den Schulenburger Park mit seinem Südsee.

Objektnummer: 25076012 - 30419 Hannover – Stöcken

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 159.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25076012 - 30419 Hannover – Stöcken

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hannover - Zentrum

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)