

Hannover – Misburg-Nord

# Reihenmittelhaus in ruhiger Wohnlage mit Garage und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung

CODE DU BIEN: 24076041



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

PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 197 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 290 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24076041 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24076041 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24076041
Surface habitable	ca. 197 m <sup>2</sup>
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1964
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	350.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1990
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

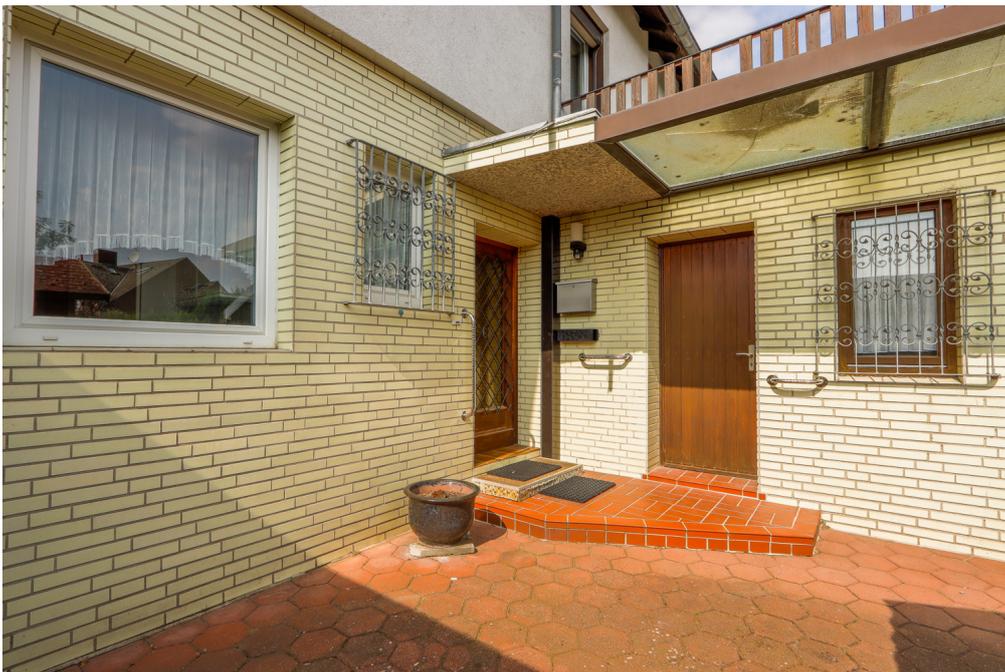
CODE DU BIEN: 24076041 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	185.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.07.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1990

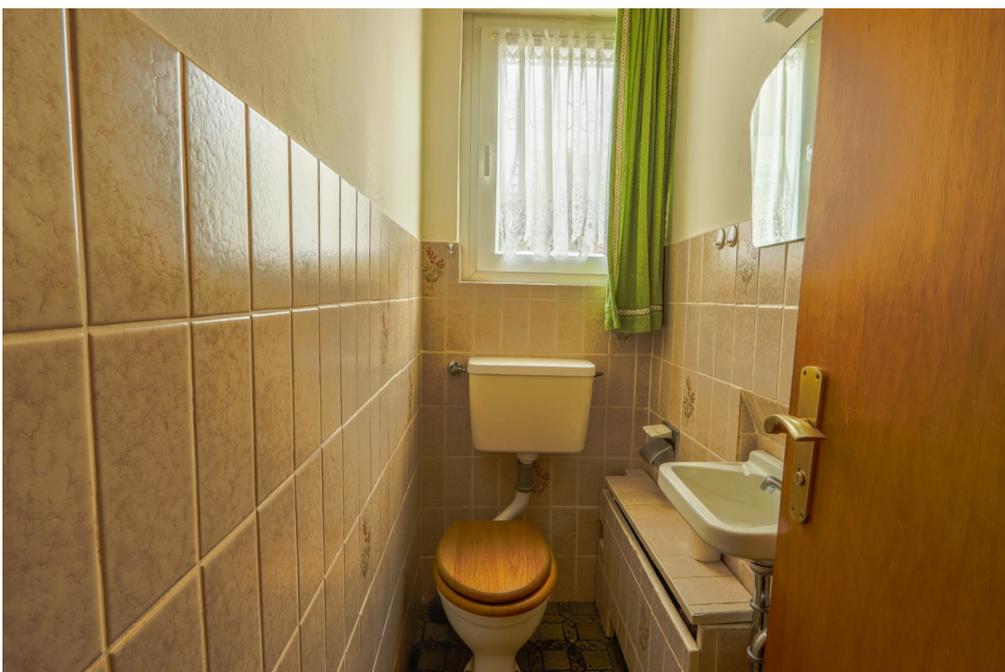
CODE DU BIEN: 24076041 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076041 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076041 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

## La propriété



**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)

**Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.**

**Marktpreis**  
Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf 384.214 € geschätzt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 313.200 € und 466.000 € liegen.

Marktpreis	Preis/Lqm	Marktpreis	Preis/Lqm
4.150€	+18,3%	513.20€	+18,3%
294.214€		666.00€	

**Marktpreis**  
Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf 384.214 € geschätzt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 313.200 € und 466.000 € liegen.

**Marktpreis**  
Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf 384.214 € geschätzt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 313.200 € und 466.000 € liegen.

CODE DU BIEN: 24076041 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

## La propriété



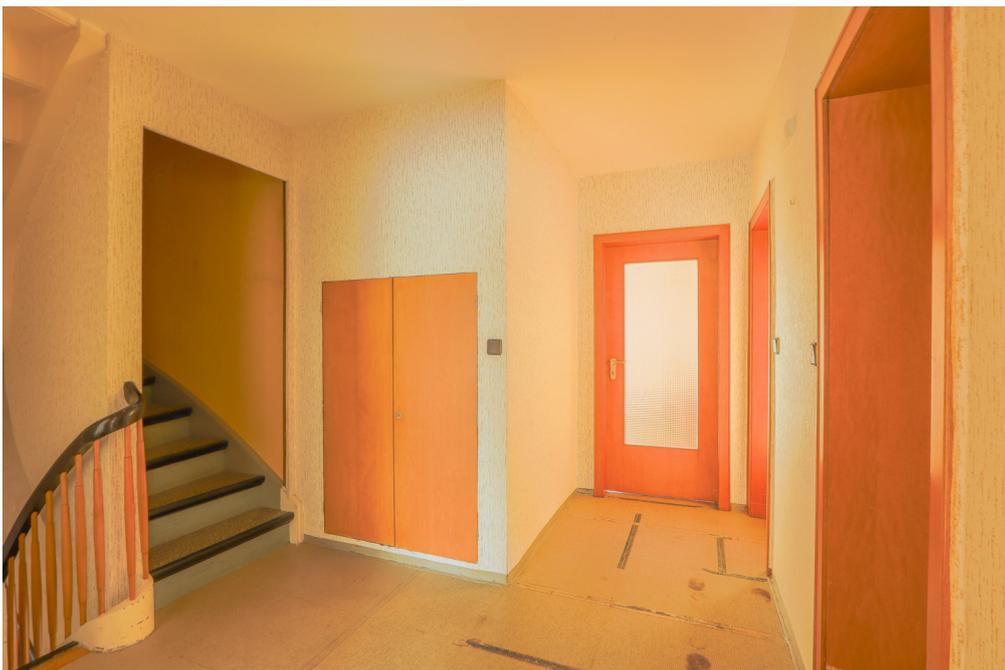
CODE DU BIEN: 24076041 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

## La propriété



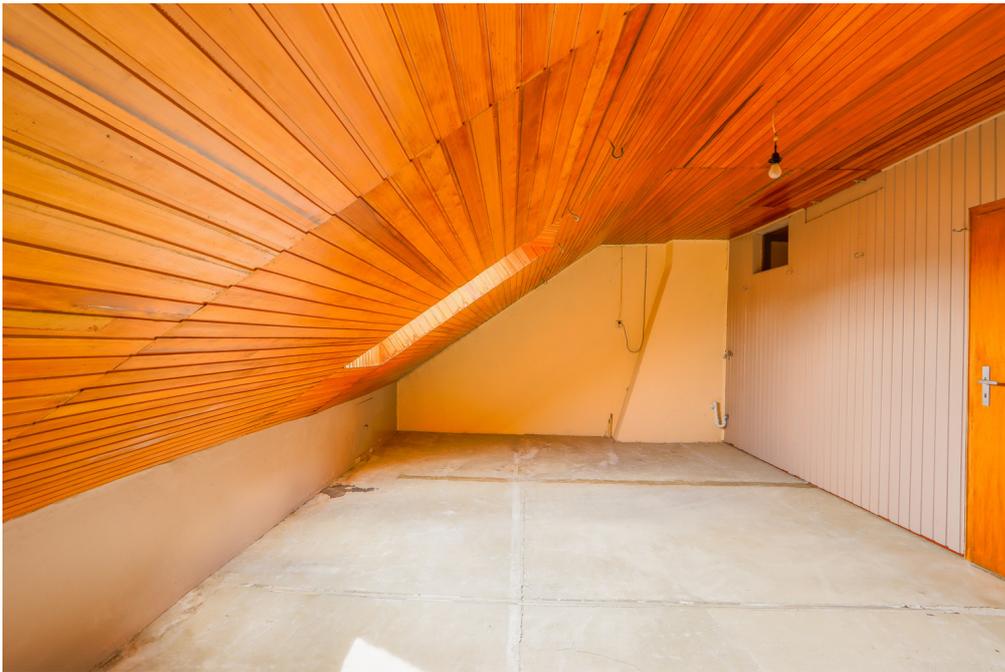
CODE DU BIEN: 24076041 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076041 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

## La propriété



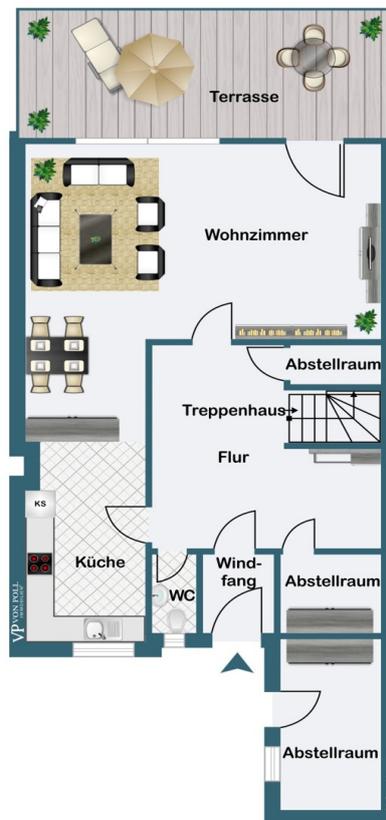
CODE DU BIEN: 24076041 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

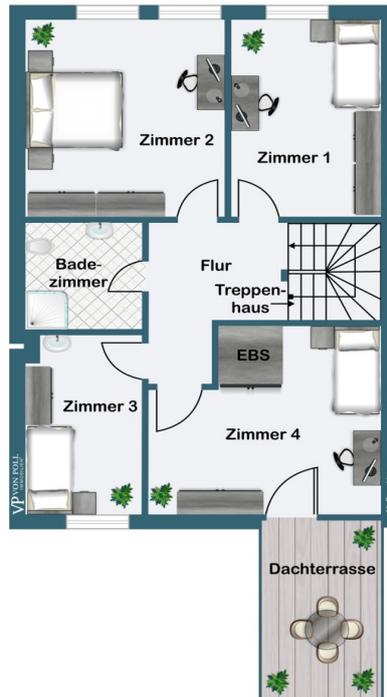
## La propriété

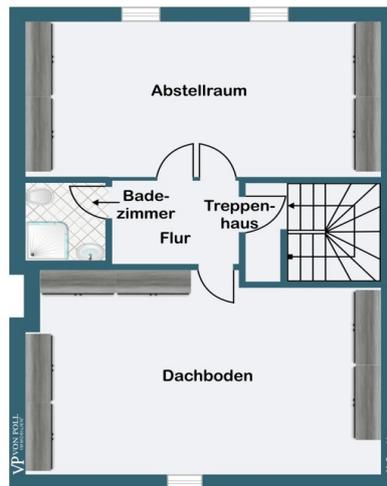


CODE DU BIEN: 24076041 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24076041 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

## Une première impression

Willkommen in diesem großzügigen Reihenmittelhaus in Misburg-Nord, das Ihnen viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Das 1968 erbaute Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 197 m<sup>2</sup>, verteilt auf sieben Zimmer, davon vier Schlafzimmer. Das Grundstück umfasst insgesamt 290 m<sup>2</sup> und bietet neben dem Haus auch eine praktische Garage. Im Erdgeschoss erwartet Sie auf über 80 m<sup>2</sup> ein großzügiger Eingangsbereich mit einer einladenden Diele von über 15 m<sup>2</sup>. Hier befinden sich auch ein Gäste-WC sowie zwei praktische Abstellräume. Die Küche lässt sich zum Wohnbereich hin öffnen. Sie lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein, während das geräumige Wohnzimmer mit ca. 35 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für gemütliche Abende schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die nach Westen ausgerichtete Terrasse, die durch einen offenen Wintergarten erweitert wurde - der perfekte Ort, um den Blick ins Grüne zu genießen. Das Obergeschoss des Hauses bietet auf ca. 70 m<sup>2</sup> vier gut geschnittene Schlafzimmer und ein innenliegendes Bad. Mit etwas Kreativität und einer entsprechenden Baugenehmigung könnte das nach Osten ausgerichtete Schlafzimmer um eine zusätzliche Terrasse erweitert werden. Hier könnten Sie Ihren Morgenkaffee bei Sonnenaufgang genießen und entspannt in den Tag starten. Auch das Dachgeschoss mit ca. 47 m<sup>2</sup> bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Hier befinden sich zwei weitere Zimmer sowie ein Gäste-WC, die als Arbeitszimmer oder multifunktional genutzt werden können. Der Fantasie sind hier keine Grenzen gesetzt. Der westlich angelegte Garten bietet viel Platz für Ihre persönlichen Wünsche und Bedürfnisse. Ob Sie ein Gemüsebeet anlegen möchten oder eine Schaukel und einen Sandkasten für die Kinder planen - Ihren Ideen sind keine Grenzen gesetzt. Nutzen Sie die Möglichkeit, den Garten nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und eine grüne Oase zu schaffen, die zum Entspannen und Spielen einlädt. Im gepflasterten Vorgarten steht ein Gartenhaus, in dem Gartengeräte oder Fahrräder sicher untergebracht werden können. Von hier aus haben Sie auch direkten Zugang zu einem weiteren Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Abgesehen von den Fenstern, die zwischen 1983 und 2003 erneuert wurden und der Thermen aus dem Jahr 1990 befindet sich das Gebäude im Originalzustand. Die dazugehörige Garage befindet sich weniger als 100 m entfernt auf einem Erbpachtgrundstück mit einem monatlichen Erbbauzins von 30 €. Das Haus selbst wurde bereits aus dem Erbbaurecht ausgelöst. Dieses Haus ist ideal für eine Familie, die viel Platz braucht und eine kreative und handwerkliche Ader hat. Es lädt dazu ein, dem Haus mit frischen Ideen und einem Sinn für Renovierung und Modernisierung neues Leben einzuhauchen. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser kernsanierungsbedürftigen Immobilie begeistern und schaffen Sie sich Ihr neues Zuhause in Misburg-Nord!

CODE DU BIEN: 24076041 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

## Détails des commodités

- Baujahr 1968
- ca. 290 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 197 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 7 Zimmer
- 4 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 2 Gäste-WC
- Offener Wintergarten im EG
- Fenster aus 1983-2003
- Heizung aus 1990
- Garten
- Gartenhaus
- Garage auf Erbpachtboden (Kosten: 30€/Monat)

**CODE DU BIEN: 24076041 - 30629 Hannover – Misburg-Nord**

## Tout sur l'emplacement

Das Reihenmittelhaus liegt in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet in Misburg-Nord. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur, die ideal auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt ist. Der nächste Kindergarten ist in ca. 5 Minuten zu Fuß zu erreichen. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe und in ca. 7 Minuten zu Fuß erreichbar ist die Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich im Umkreis von ca. 10 Fahrradminuten, so dass auch ältere Kinder die Schule gut erreichen können. Für den täglichen Bedarf gibt es in der Nähe mehrere Einkaufsmöglichkeiten. Ein Supermarkt und verschiedene Fachgeschäfte befinden sich im Umkreis von ca. 900 Metern. Auch für die medizinische Versorgung ist gesorgt: Ein Allgemeinarzt und eine Apotheke sind nur etwa 700 Meter entfernt. Auch die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist sehr gut. Die nächste Autobahn ist in ca. 5 Autominuten erreichbar, die nächste Autobahnauffahrt in ca. 10 Autominuten. In fußläufiger Entfernung befinden sich die öffentlichen Verkehrsmittel. Die nächste Bushaltestelle "Regenwalder Straße" mit den Buslinie 124 ist ca. 5 Gehminuten entfernt. Die nächste Straßenbahnhaltestelle "Am Forstkamp" mit der Linie 7 ist ca. 10 Gehminuten entfernt. Insgesamt bietet diese Lage eine perfekte Mischung aus ruhigem Wohnen und hervorragender Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen.

CODE DU BIEN: 24076041 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 185.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

CODE DU BIEN: 24076041 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hanovre - Centre

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)