

Hannover / Zoo – Hannover-Zoo

# Modernisiertes Familiendomizil: Vielseitiges Zweifamilienhaus im Zooviertel

CODE DU BIEN: 24076052



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

PRIX D'ACHAT: 836.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 153 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24076052 - 30175 Hannover / Zoo – Hannover-Zoo

- 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: 24076052 - 30175 Hannover / Zoo – Hannover-Zoo

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24076052	Prix d'achat	836.000 EUR
Surface habitable	ca. 170 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1952	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24076052 - 30175 Hannover / Zoo – Hannover-Zoo

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	158.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.04.2031	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: 24076052 - 30175 Hannover / Zoo – Hannover-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076052 - 30175 Hannover / Zoo – Hannover-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076052 - 30175 Hannover / Zoo – Hannover-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076052 - 30175 Hannover / Zoo – Hannover-Zoo

## La propriété





CODE DU BIEN: 24076052 - 30175 Hannover / Zoo – Hannover-Zoo

## La propriété



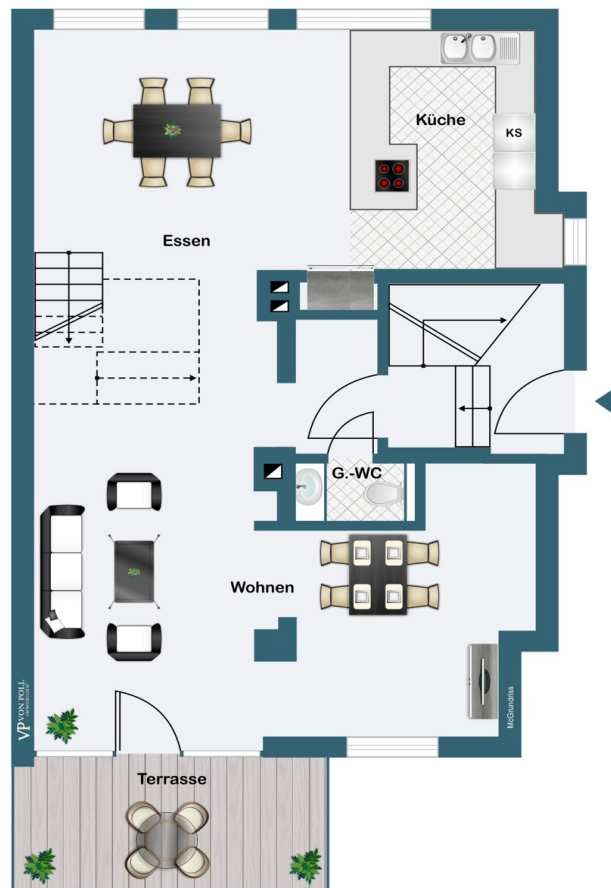
CODE DU BIEN: 24076052 - 30175 Hannover / Zoo – Hannover-Zoo

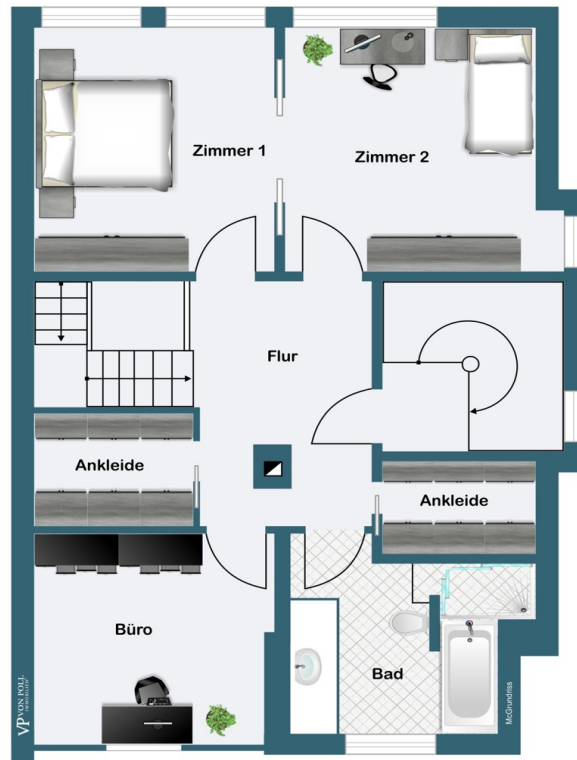
## La propriété

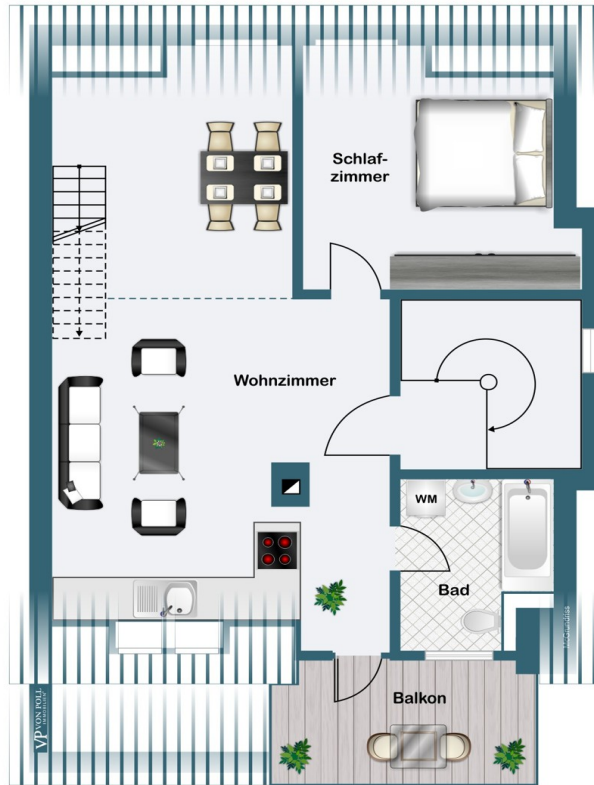


CODE DU BIEN: 24076052 - 30175 Hannover / Zoo – Hannover-Zoo

## 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: 24076052 - 30175 Hannover / Zoo – Hannover-Zoo

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein äußerst attraktives Zweifamilienhaus, das mit Liebe zum Detail und einem Hauch Moderne wieder zum Leben erweckt wurde. Ursprünglich im Jahr 1952 erbaut und in den letzten Jahren umfassend modernisiert, präsentiert sich diese Immobilie als stilvolles und komfortables Zuhause. Mit einer Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 153 m<sup>2</sup> vereint es Wohnlichkeit und Funktionalität in perfekter Harmonie. Im Inneren des Hauses erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, die Komfort für alle Bewohner bietet. Vier großzügige Schlafzimmer, zwei moderne Bäder und ein zusätzliches Gäste-WC sorgen dafür, dass keine Wünsche offenbleiben. Zwei hochwertige Einbauküchen verleihen dem Kochen und geselligen Beisammensein eine ganz besondere Note. Aufgeteilt in zwei eigenständige Wohneinheiten und mit insgesamt sechs hellen Zimmern ausgestattet, bietet dieses Haus vielfältige Möglichkeiten – ideal für eine große Familie oder die teilweise Vermietung. Die obere Wohnung im Dachgeschoss ist bereits möbliert und kann separat genutzt werden. Mit Balkon und einer eleganten Galerie, die Luftigkeit und Geborgenheit vereint, eröffnet sich hier Raum für Kreativität und individuelle Entfaltung. Dieses Haus strahlt Qualität und Sorgfalt aus, die durch zahlreiche Modernisierungen stets gewahrt wurden. Der renommierte Architekt Ralf del Bianco verlieh dem Gebäude 1997 ein neues Gesicht. Fenster und Bäder wurden in diesem Jahr erneuert und auch in den folgenden Jahren kamen weitere Verbesserungen hinzu: ein frischer Anstrich der Innenräume (2007), eine moderne Heizungsanlage (2008), eine rundum erneuerte Fassade (2010) und eine stilvolle Terrassengestaltung (2011). Auch die Eingangstür und das Gartentor (2012) sowie der Fußboden des Balkons (2016) wurden erneuert, während der Keller zuletzt 2019 und 2024 modernisiert wurde. Ein Glasfaseranschluss für Highspeed-Internet und eine zuverlässige Gas-Zentralheizung runden das Angebot ab und sorgen für ein komfortables Wohnen in allen Jahreszeiten. Der Außenbereich begeistert mit einer charmanten Terrasse und einem kleinen, pflegeleichten Garten, der zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt und auch Platz für kreative Ideen lässt. Diese Immobilie vereint modernes Wohnen mit Flexibilität und bietet eine durchdachte Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Potenzielle Käufer genießen die Freiheit, die separate Wohnung im Obergeschoss gewinnbringend zu vermieten oder ganz nach eigenen Vorstellungen zu nutzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie die besondere Atmosphäre und die zahlreichen Vorzüge, die dieses liebevoll gepflegte Zweifamilienhaus zu bieten hat.

CODE DU BIEN: 24076052 - 30175 Hannover / Zoo – Hannover-Zoo

## Détails des commodités

- Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1950
- Umfassende Sanierungen und Umgestaltung durch den Architekten Ralf del Bianco 1997
- weiterhin durchgehende Sanierungen und Renovierung bis zum heutigen Tag
- ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 153 m<sup>2</sup> Grundstück
- 6 Zimmer
- 2 Ankleidezimmer
- 2 Badezimmer
- 1 Gäste-WC
- 2 Einbauküchen
- Terrasse mit kleinem Garten
- möblierte Wohnung im OG kann separat vermietet werden. (letzte Mieteinnahme 1.350 Euro)
- DG-Wohnung mit Balkon und Galerie
- ca. 60 m<sup>2</sup> Keller als Nutzraum
- ca. 20 m<sup>2</sup> Galeriezimmer (zusätzlich zur Wohnfläche)
- Glasfaseranschluss vorhanden



**CODE DU BIEN: 24076052 - 30175 Hannover / Zoo – Hannover-Zoo**

## Tout sur l'emplacement

Das hier angebotene großzügige Reihenhaus liegt, relativ zentrumsnah, in Hannovers beliebtem Stadtteil Zoo. Diese gediegene Wohngegend vereint Ruhe und sehr gute Infrastruktur in perfekter Art und Weise. Die Musikhochschule, die Eilenriede und natürlich der Zoo liegen nur wenige Minuten entfernt ! Zur Medizinischen Hochschule benötigt man sowohl mit dem Auto, als auch mit dem Fahrrad etwa 15 Min. Einen EDEKA-Markt erreicht man binnen kürzester Zeit. Einmal pro Woche wird in fußläufiger Distanz ein Wochenmarkt abgehalten. Weitere Einkäufe kann man auf der nahe gelegenen Seelhorststraße tätigen. Haltestellen der Buslinien 128 und 134 liegen in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft. Das Stadtzentrum Hannovers ist fußläufig oder mit dem Fahrrad kommod erreichbar. Über den Braunschweiger Platz und die Hans-Böckler-Allee gelangen Sie binnen weniger Minuten auf den Messeschnellweg und damit auch nach kurzer Zeit zu den Autobahnen A2 und A7. Auch für unterschiedlichste Arztpraxen, Rechtsanwaltskanzleien und internationale Gastronomie in der Nähe des Objektes ist gesorgt. Gediegenes Wohngefühl in bester Lage !

CODE DU BIEN: 24076052 - 30175 Hannover / Zoo – Hannover-Zoo

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2031. Endenergieverbrauch beträgt 158.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. 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.

CODE DU BIEN: 24076052 - 30175 Hannover / Zoo – Hannover-Zoo

## 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)