

Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

Familienparadies: Großes Einfamilienhaus mit schönem Garten in ruhiger Umgebung

????????? ??????????: 24076030



www.von-poll.com

???? ??????: 420.000 EUR • ??????????: ca. 149 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 604 m²

??????? ???????: 24076030 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24076030 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	24076030	????? ???????	420.000 EUR
????????????	ca. 149 m ²	??????	????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	7	????? ??????????????	2020
?????????????? ??? ????????????	5	????????????????????	ca. 88 m ²
??????????	2	??????	????????, ???????????????? ????????, ??????????
????? ?????????????	1935		
?????? ?????????????	1 x ???????		

???????? ??????????: 24076030 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	353.40 kWh/m ² a
??????????????	16.02.2032	??????????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	?????	???????????	

??????? ???????: 24076030 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

?? ????????



??????? ???????: 24076030 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

?? ????????



???????? ??????????: 24076030 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

?? ?????????



**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



??????? ???????: 24076030 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

?? ????????



???????? ??????????: 24076030 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

?? ?????????



??????? ???????: 24076030 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

?? ????????



???????? ??????????: 24076030 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ????????: 24076030 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

??? ?????? ???????????

VON POLL präsentiert Ihnen ein attraktives Einfamilienhaus in einer ruhigen Wohngegend von Mittelfeld in Hannover. Das ursprünglich im Jahr 1935 erbaute Haus wurde 1968 erweitert und verfügt nun über eine großzügige Wohnfläche von ca. 149 m². Das Grundstück umfasst ca. 604 m² und die zusätzliche Nutzfläche beträgt ca. 88 m². Ein großzügiger Flur empfängt Sie und führt Sie zu allen Zimmern. Das absolute Highlight des Erdgeschosses ist das geräumige Wohnzimmer, das durch die Zusammenlegung zweier ehemaliger Zimmer viel Raum und Helligkeit bietet. Die Küche mit moderner Einbauküche und hochgeflistem Bereich ist der perfekte Ort für kulinarische Kreationen. Ein weiteres Zimmer, das Sie ganz nach Ihren Wünschen als Esszimmer oder Schlafzimmer nutzen können, bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse. Im Badezimmer des Erdgeschosses finden sich sowohl eine Eckbadewanne als auch eine separate Dusche. Die Wohnräume, der Flur und die Küche sind mit Laminatboden ausgestattet und erhalten durch den Einbau der Fußleisten einen harmonischen Abschluss. Das Badezimmer ist vollständig gefliest und präsentiert sich in zeitloser Optik. Im Obergeschoss befinden sich fünf Schlafzimmer, die alle vom Flur aus zugänglich sind. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen gemütlichen Balkon. Ein weiteres Zimmer war früher eine Küche. Die Anschlüsse sind noch vorhanden, sodass Sie den Raum nach Ihren Vorstellungen umbauen oder das Gäste-WC zu einem vollwertigen Badezimmer erweitern können. Außerdem gibt es eine separate Dusche in einem weiteren Raum. Alle Schlafzimmer sind mit einem neuwertigen Teppichboden ausgestattet, das Gäste-WC und die separate Dusche sind gefliest. Das Kellergeschoss bietet zwei Zimmer, eine Waschküche und den Zugang zur Heizungsanlage (Ölheizung mit drei Tanks à 1500 Liter). Zusätzlich gibt es einen Vorratsraum, einen Zwischenraum und ein Badezimmer mit Dusche. Ein Ausgang nach draußen ist ebenfalls vorhanden. Über die Terrasse im Erdgeschoss mit elektrischer Markise gelangen Sie auf die weitere überdachte Terrasse im Garten, die zu gemütlichen Grillabenden einlädt. Im gepflegten Garten gibt es eine Rutsche, einen Sandkasten und einen Brunnen mit Pumpe. Eine ehemalige Garage wurde zu einem Gartenschuppen umgebaut und enthält Heizkörper sowie ein Bad mit Dusche. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie Ihre ganz persönliche Wohlfühlzone. Die Garage, die Sie über die Einfahrt erreichen, verfügt über ein elektrisches Tor sowie über eine Tür zum Innenhof. Die Elektrik im Haus wurde 2014 auf eine 3-adrige Verkabelung modernisiert, ausgenommen der Keller, welcher 2-adrig verkabelt ist. Rohre, Leitungen und Heizkörper sind etwa ein Jahr alt. Die Fenster wurden ca. 2020 mit Dreifachverglasung modernisiert. Ausgenommen ist das Dachfenster im Schlafzimmer III und die Kellerfenster, die eine Zweifachverglasung haben. Ein Sanierungsfahrplan vom Mai 2023 ist vorhanden und kann eingesehen werden. Dieses

Einfamilienhaus bietet viel Raum für eine große Familie und überzeugt durch seine gute Aufteilung sowie die zahlreichen Modernisierungen. Der großzügige Garten und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten der Nebenräume runden das Gesamtbild ab. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Haus in Mittelfeld, Hannover. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

???????? ??????????: 24076030 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

????????????????? ??? ??????????

- Baujahr 1935, Anbau aus 1968
 - 146 m² Wohnfläche
 - 604 m² Grundstück
 - 78 m² Nutzfläche im Keller
 - 7 Zimmer
 - Laminat Wohnräume im EG
 - Teppichboden in den Schlafzimmern im OG
 - Badezimmer EG: Dusche und Eckbadewanne
 - Gäste-WC OG
 - Separate Dusche OG (Renovierungsbedürftig)
 - Balkon OG
 - Überdachte Terrasse mit elektrischer Markise EG
 - Zusätzliche überdachte Terrasse im Garten
 - Gepflegter Garten mit Rutsche, Sandkasten und Brunnen mit Pumpe
 - Umgebaute Garage als Gartenschuppen mit Heizkörpern und Bad
- Sanierungen:
- Elektrik ca. 2014 auf 3-adrig modernisiert (Keller 2-adrig)
 - Rohre, Leitungen und Heizkörper ca. 2023
 - Fenster ca. 2020 dreifach verglast (außer Dachfenster Schlafzimmer und Kellerfenster = zweifach verglast)
- Zusätzlich: Sanierungsfahrplan vom Mai 2023 vorhanden

??????? ???????: 24076030 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

??? ??? ??? ????????????

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohngegend von Hannover. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet und alle wichtigen Einrichtungen sind schnell und einfach zu erreichen. In der direkten Umgebung finden Sie alle notwendigen medizinischen Versorgungsmöglichkeiten. Eine Arztpraxis und eine Apotheke sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Damit sind Sie bei gesundheitlichen Angelegenheiten stets gut versorgt. Zudem befindet sich ein modernes Krankenhaus nur etwa 10 Minuten mit dem Auto entfernt. Im Notfall haben Sie damit schnellen Zugang zu umfassender medizinischer Betreuung. Für Familien mit Kindern bietet die Lage hervorragende Bildungseinrichtungen. Ein Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Nähe, nur fünf Minuten zu Fuß entfernt. Das macht die morgendliche Routine besonders unkompliziert. Auch eine Grundschule ist in kurzer Distanz zu erreichen – innerhalb von etwa 10 Minuten zu Fuß oder 5 Minuten mit dem Fahrrad. Auch weiterführende Schulen wie eine Realschule und ein Gymnasium sind in nur 15 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und bieten somit eine perfekte Anbindung für ältere Schüler. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in der Nähe vorhanden. In nur 10 Gehminuten erreichen Sie mehrere Supermärkte und Fachgeschäfte. Ihre täglichen Besorgungen erledigen Sie also schnell und bequem. In der Umgebung gibt es zudem eine Vielzahl von Restaurants und Cafés mit einem abwechslungsreichen kulinarischen Angebot, die zu gemütlichen Auszeiten einladen. Diese gastronomischen Einrichtungen sind ebenfalls innerhalb von 10 Minuten zu Fuß oder 5 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend. Nur fünf Minuten zu Fuß von der Immobilie entfernt befindet sich eine Bushaltestelle mit regelmäßigen Verbindungen mit dem Bus 124 zu verschiedenen Stadtteilen wie Laatzen und Misburg. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle Stadtfriedhof Seelhorst mit der Linie 8 (Messe/Nord und Dragonerstraße) und der Busverbindung 123 Richtung Noltemeyerbrücke und Peiner Straße erreichen Sie ebenfalls in nur etwa 10 Minuten zu Fuß (ca. 600 m). Damit haben Sie eine direkte Verbindung zu wichtigen Knotenpunkten der Stadt. Der Hauptbahnhof Hannover ist in nur 20 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Damit haben Sie eine ausgezeichnete Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Zusammenfassend bietet die Lage eine ideale Kombination aus komfortabler Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen und einem hohen Maß an Lebensqualität.

??????? ?????????: 24076030 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2032. Endenergiebedarf beträgt 353.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. 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.

???????? ??????????: 24076030 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Christian Neteler

Schiffgraben 48 ??????? - ???????

E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com