

Hannover – Misburg-Nord

Reihenmittelhaus mit Garage: Wohnfläche 197m², Grundstück 290m², Hausbreite 7m - Sanierungsbedürftig

????????? ??????????: 24076041-2



www.von-poll.com

???? ??????: 300.000 EUR • ??????????: ca. 197 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 290 m²

???????? ??????????: 24076041-2 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

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

???????? ??????????: 24076041-2 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

?? ??? ??????

???????? ??????????	24076041-2	????? ???????	300.000 EUR
????????????	ca. 197 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	7		
???????????? ??? ????????	4		
????????	1	????? ?????????????	1990
????? ?????????????	1964	???????	????????, WC ????????????, ???????????????? ????????
????? ?????????????	1 x ??????		

???????? ??????????: 24076041-2 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

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

?????????? ??????????	????????? ?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ????????????	????????? ?????????? ???????	????????? ?????????? ?????????????	185.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	29.07.2034	????????????? ????????????? ?????????????	F
????? ????????????	???????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1990

???????? ??????????: 24076041-2 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

?? ?????????



???????? ??????????: 24076041-2 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

?? ?????????



???????? ?????????: 24076041-2 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

?? ?????????



**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



???????? ??????????: 24076041-2 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

?? ?????????



???????? ??????????: 24076041-2 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

?? ?????????



???????? ??????????: 24076041-2 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

?? ?????????



???????? ??????????: 24076041-2 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

?? ?????????



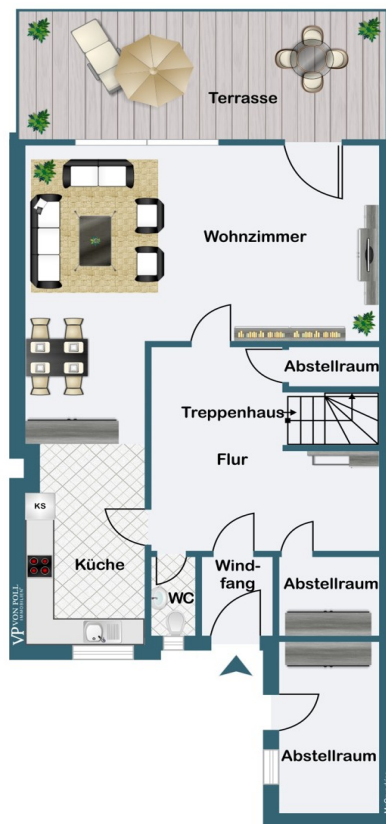
???????? ?????????: 24076041-2 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

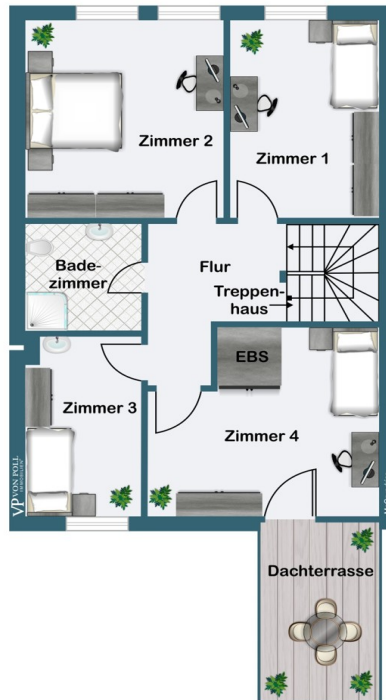
?? ?????????

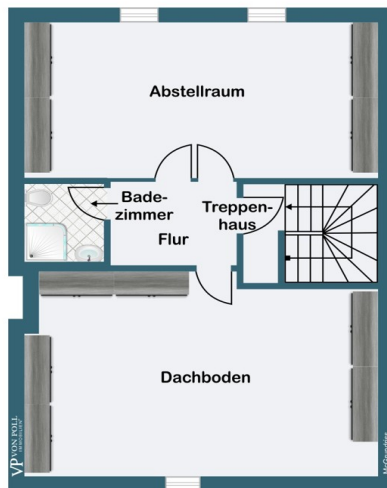


???????? ?????????: 24076041-2 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

???????







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

???????? ??????????: 24076041-2 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

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

Willkommen in diesem großzügigen Reihenmittelhaus in Misburg-Nord, das Ihnen viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Das 1968 erbaute Haus mit einer Hausbreite von 7 Metern verfügt über eine Wohnfläche von ca. 197 m², verteilt auf sieben Zimmer, davon vier Schlafzimmer. Das Grundstück ist insgesamt 290 m² groß und bietet neben dem Haus auch eine praktische Garage. Im Erdgeschoss erwartet Sie auf über 80 m² ein großzügiger Eingangsbereich mit einer Diele von über 15 m². 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 m² 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 m² 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 m² bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Hier befinden sich zwei weitere Zimmer sowie ein innenliegendes 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 der Fassadendämmung an der Ostseite im Obergeschoss (Jahr und Art unbekannt) und den restlichen Fenstern, die zwischen 1983 und 2003 erneuert wurden, sowie der Therme 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!

???????? ??????????: 24076041-2 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

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

- Baujahr 1968
- ca. 290 m² Grundstück
- ca. 197 m² Wohnfläche
- Hausbreite 7m
- 7 Zimmer
- 4 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit Dusche (innenliegend)
- 2 Gäste-WC (EG + DG)
- Offener Wintergarten
- Fenster aus ca. 1983-2003
- Zwei Thermen aus ca. 1990
- Dämmung Ostseite, OG (Jahr und Art unbekannt)
- Dach im Originalzustand
- Elektrik im Originalzustand
- Leitungen im Originalzustand
- Gartenhaus
- Garage auf Erbpachtboden (Kosten: 30€/Monat)

???????? ?????????: 24076041-2 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

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

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.

???????? ??????????: 24076041-2 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 185.50 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24076041-2 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

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

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

Christian Neteler

Schiffgraben 48 ??????? - ???????
E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com