

Hannover – Stöcken

# Gepflegtes freistehendes Einfamilienhaus im Norden von Hannover

????????? ??????????: 23076041



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

???? ??????: 535.000 EUR • ??????????: ca. 155 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 806 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 23076041 - 30419 Hannover – Stöcken

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

???????? ??????????: 23076041 - 30419 Hannover – Stöcken

?? ??? ??????

???????? ??????????	23076041
????????????	ca. 155 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????? ??????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	5
?????????????? ???	4
?????????	2
????? ?????????????	1998
????? ?????????????	1 x ??????

????? ???????	535.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
??????????????	ca. 91 m <sup>2</sup>
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 23076041 - 30419 Hannover – Stöcken

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	????????	127.00 kWh/m²a
??????????????	04.12.2033	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????	?????????????????	
		?????????????	



??????? ???????: 23076041 - 30419 Hannover – Stöcken

?? ????????





??????? ???????: 23076041 - 30419 Hannover – Stöcken

?? ????????



???????? ??????????: 23076041 - 30419 Hannover – Stöcken

?? ?????????





??????? ???????: 23076041 - 30419 Hannover – Stöcken

?? ????????





??????? ???????: 23076041 - 30419 Hannover – Stöcken

?? ????????



??????? ????????: 23076041 - 30419 Hannover – Stöcken

?? ????????





???????? ??????????: 23076041 - 30419 Hannover – Stöcken

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGE



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0511 - 44 98 963 0

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





???????? ??????????: 23076041 - 30419 Hannover – Stöcken

?? ?????????



??????? ???????: 23076041 - 30419 Hannover – Stöcken

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

VON POLL IMMOBILIEN bietet Ihnen hier ein gepflegtes und großzügiges Einfamilienhaus auf einem ca. 806 m<sup>2</sup> großen Grundstück zum Kauf an. Das im Jahr 1998 erbaute solide Haus befindet sich in ruhiger Wohnlage in Hannover-Schwarze Heide. Mit einer Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> bietet es viel Komfort und verfügt über 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist die Kellerebene, die mit einer Nutzfläche von knapp 91 qm ausreichend Gestaltungsspielraum zum Entfalten bereitstellt. Der Grundriss der Immobilie ermöglicht eine individuelle Nutzung, die an die jeweilige Familiensituation angepasst werden kann. Im Erdgeschoss befinden sich der Wohnbereich mit einem zusätzlichen Eltern- oder Arbeitszimmer, die Küche sowie ein vollwertiges Bad mit Wanne und Dusche. Zudem steht ein Gäste-WC zur Verfügung. Das mit Teppich ausgelegte Wohnzimmer besticht durch seinen gemütlichen und einladenden Charakter und verfügt über einen offenen Essbereich. Ein gemauerter Kamin sorgt für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten. Das weitere Zimmer ist mit Vinyl-Boden, die Diele und Küche sind mit Fliesen ausgelegt. Die Einbauküche ist geräumig und mit allen Elektrogeräten ausgestattet. Eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgt für eine angenehme Wärme und Rollläden bieten zusätzliche Sicherheit und Schutz vor Sonne. Über eine schöne Harfentreppe aus Holz erreichen Sie das Obergeschoss. Dort befinden sich drei weitere Zimmer, die mit Teppich ausgelegt sind. In einem der Zimmer sind Anschlüsse für eine Küche vorhanden, was zusätzliche Möglichkeiten für die Nutzung des Raumes bietet. Ein Tageslichtbad mit Dusche runden dieses Angebot ab. Der Keller des Hauses ist besonders großzügig gestaltet. Dort erwartet Sie ein heller Partyraum mit einer Theke sowie einem Kaminofen. Ein separater Raum mit Einbauküche bietet zusätzlichen Komfort. So sparen Sie unnötige Wege bei der Bewirtung Ihrer Gäste. Zudem gibt es einen Waschkeller sowie eine Vorbereitung für eine Sauna mit Starkstromanschluss. Hochwertige Innentüren aus Edelholz sowie eine Hauseingangstür in 3fach-Verriegelung runden das ansprechende Gesamtbild dieser Immobilie ab. Die Sprossenfenster verleihen dem Haus einen besonderen Charme. Der Außenbereich beeindruckt mit einem großzügigen und gepflegten Garten, der zum Entspannen und Spielen einlädt. Hier befinden sich auch zwei Terrassen, die zum Verweilen einladen. Zudem gibt es ein praktisches Gartenhäuschen und eine Garage, die zusätzliche Stauraummöglichkeiten bieten. Das Grundstück ist kaum einsehbar und bietet somit genügend Privatsphäre. Das Haus wird von den Eigentümern noch bewohnt und ist nach Absprache bezugsfrei. Diese attraktive Immobilie eignet sich hervorragend für Familien mit Kindern, die nach einem großzügigen und gepflegten Zuhause suchen. Bei Bedarf kann ein dahinterliegendes großes Grundstück, bebaut mit einer Doppelhaushälfte, hinzu erworben werden.

??????? ???????: 23076041 - 30419 Hannover – Stöcken

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

#### Erdgeschoss

- Wohnzimmer mit gemauerten Kamin und Teppich
- Eltern- oder Arbeitszimmer mit Vinyl-Boden
- Diele und Küche mit Fliesen
- ein vollwertiges Bad mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Rollläden

#### Obergeschoss

- drei Zimmer mit Teppich
- ein Zimmer mit Anschlüssen für eine Küche
- Tageslichtbad mit Dusche

#### Kellergeschoss

- vier Kellerräume
- großzügiger Partyraum mit Theke
- Wasch- und Heizungsraum
- Raum mit Einbauküche
- Vorbereitung Starkstrom für eine Sauna
- Baujahr 1998
- ca. 806 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 91 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Vollkeller
- freistehendes Einfamilienhaus
- 5 Zimmer
- 2-fach verglaste Sprossenfenster
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 1998
- Vollkeller
- Garage
- zwei Terrassen, zum Teil mit Markise
- großzügiger Garten
- gepflegter Zustand
- bezugsfrei nach Absprache



??????? ???????: 23076041 - 30419 Hannover – Stöcken

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

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.

??????? ????????: 23076041 - 30419 Hannover – Stöcken

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 127.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 23076041 - 30419 Hannover – Stöcken

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

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

Christian Neteler

---

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

E-Mail: hannover@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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