

Hannover – Herrenhausen

# Gemütliche Doppelhaushälfte in bester Lage von Hannover - Herrenhausen!

????????? ??????????: 24076045



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

???? ??????: 350.000 EUR • ??????????: ca. 94,28 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ??????? ??: 197 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24076045 - 30419 Hannover – Herrenhausen

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

???????? ??????????: 24076045 - 30419 Hannover – Herrenhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24076045	????? ???????	350.000 EUR
????????????	ca. 94,28 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
???????????? ???	2		
??????????			
??????????	1	????????????????????	ca. 41 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1958	??????	
		???????	????????, WC ????????????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24076045 - 30419 Hannover – Herrenhausen

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	????????? ????????	?????????	133.30 kWh/m²a
	???????	???????????????	
??????????????	28.10.2034	??????????????	E
???????????????????		??????????????????	
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	???????	???????????????	2010
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		???????????????????	



???????? ??????????: 24076045 - 30419 Hannover – Herrenhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24076045 - 30419 Hannover – Herrenhausen

?? ?????????





???????? ??????????: 24076045 - 30419 Hannover – Herrenhausen

?? ?????????



**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)

???????? ??????????: 24076045 - 30419 Hannover – Herrenhausen

?? ?????????





???????? ??????????: 24076045 - 30419 Hannover – Herrenhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24076045 - 30419 Hannover – Herrenhausen

?? ?????????





???????? ??????????: 24076045 - 30419 Hannover – Herrenhausen

?? ?????????





???????? ??????????: 24076045 - 30419 Hannover – Herrenhausen

?? ?????????





???????? ??????????: 24076045 - 30419 Hannover – Herrenhausen

?? ????????



???????? ??????????: 24076045 - 30419 Hannover – Herrenhausen

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

Diese einzigartige und liebevoll gepflegte Doppelhaushälfte bietet Ihnen auf einem ca. 197 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine Wohnfläche von ca. 94 m<sup>2</sup> mit drei Zimmern. Darüber hinaus verfügt das Haus über eine separate Küche, ein Gäste-WC, ein Hauptbad sowie einen Keller und bietet somit die ideale Kombination aus Gemütlichkeit und modernem Wohnkomfort. Zentral und dennoch ruhig in Hannover gelegen, unweit der idyllischen Herrenhäuser Gärten, werden Sie sich sofort wohlfühlen. Beim Betreten werden Sie von einer großzügigen Diele mit ca. 7 m<sup>2</sup> empfangen, die aktuell als Garderobe und Essbereich genutzt wird. Von hier aus erreichen Sie ein Gäste-WC, eine separate Küche mit ausreichend Platz für gesellige Kochabende sowie das ca. 27 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer. Das Herzstück des Hauses verfügt über große Fenster und bietet Zugang zur sonnigen, nach Süden ausgerichteten Terrasse. Der Garten mit Gartenhaus und Douglasiendielen-Podest aus dem Jahr 2022 ist perfekt für entspannte Stunden im Freien – ideal für den Sommer und laue Abende mit Familie und Freunden. Die elegante, 2015 renovierte Treppe führt in das Obergeschoss, das mit zwei möglichen Schlafzimmern viel Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen bietet. Die Räume wirken besonders hell und geräumig, dank des Ausbaus mit Dachgauben Ende der 90er Jahre. Die Fläche von ca. 21 m<sup>2</sup> und ca. 13 m<sup>2</sup> bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer. Ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster vervollständigt diese Etage und bietet Raum zur Erholung und Entspannung. Eine Bodentreppe ermöglicht den bequemen Zugang zum Spitzboden. Sie wurde 2023 ersetzt und bietet nun zusätzlichen Stauraum für Gegenstände oder weitere Nutzungsmöglichkeiten. Auch der Keller, der über eine Treppe aus der Küche zu erreichen ist, überzeugt auf Anhieb mit ca. 41 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Hier finden Sie genügend Raum für Lagerung und Hobby. Ein weiteres Bad sowie Platz für eine Waschmaschine sind ebenfalls vorhanden, ebenso eine Gas-Zentralheizung aus ca. 2010. In sämtlichen Wohnräumen ist Laminat ausgelegt, während in Küche und Bädern wertige Fliesen verlegt wurden. Auf der Hofseite sorgen elektrische Rollläden und außen manuelle Rollläden für den optimalen Sonnenschutz. Das Gebäude profitiert zudem von umfassenden Dämmmaßnahmen: Die Dachdämmung wurde ca. 2010 und 2022 erneuert, während die Fassadendämmung in den 90ern und etwa 2005 modernisiert wurde. Mehrere Fenster in der roten Außenwand wurden ca. 2015 und 2018 ausgetauscht; die übrigen Fenster sind etwa 20 Jahre alt und in gutem Zustand. Die Elektrik des Hauses ist überwiegend aus den Jahren 2000 bis 2005, wobei Schalter und Steckdosen teilweise im Jahr 2022 erneuert wurden. Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen somit nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch ein durchdachtes Wohnkonzept und zahlreiche Modernisierungen, die den Wohnkomfort unterstreichen und Ihnen ein

Wohlfühlzu Hause für die kommenden Jahre garantieren.

???????? ??????????: 24076045 - 30419 Hannover – Herrenhausen

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

- Wohnfläche: ca. 94 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 197 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche (Keller): ca. 41 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3 Zimmer
- Gäste-WC, EG
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster, OG
- Spitzboden: Zugang über Bodentreppe
- Süd-Terrasse
- Gartenhäuschen
- Douglasiendielen-Podest (2022)
- Laminat in Wohnräumen
- Fliesen in Küche und Bädern
- Rollläden: Elektrisch zum Innenhof, manuell außen
- Dachdämmung ca. 2010, 2022
- Fassadendämmung 90er Jahre und ca. 2005
- Fenster teilweise erneuert (2015, 2018); übrige Fenster ca. 20 Jahre alt
- Gas-Zentralheizung (ca. 2010)
- Elektrik überwiegend 20–25 Jahre alt, Schalter und Steckdosen teilweise 2022 erneuert
- Zentrale, ruhige Lage nahe den Herrenhäuser Gärten

???????? ??????????: 24076045 - 30419 Hannover – Herrenhausen

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

In einer äußerst attraktiven und ruhigen Wohnlage von Hannover befindet sich diese Doppelhaushälfte, die sich durch die Nähe zu den weitläufigen und historischen Herrenhäuser Gärten auszeichnet. Die grünen Anlagen sind fußläufig schnell erreichbar und bieten Ihnen zu jeder Jahreszeit einen idyllischen Rückzugsort sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist perfekt: In nur etwa 5 Minuten zu Fuß erreichen Sie die nächste Straßenbahnhaltestelle Herrenhäuser Markt. Von dort aus kommen Sie mit der Linie 4 und 5 bequem in die Innenstadt und in weitere Stadtteile Hannovers. Auch für den täglichen Einkauf ist bestens gesorgt: Ein Supermarkt am Herrenhäuser Markt befindet sich nur etwa 6 Minuten zu Fuß entfernt. Die Umgebung ist auch ideal für Familien, denn Bildungseinrichtungen wie ein Kindergarten sind in nur 8 Minuten und die Grundschule in 12 Minuten zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen und Gymnasien sind in nur 10–12 Fahrradminuten erreichbar. Zusätzlich bietet die Lage eine Auswahl an Restaurants und Cafés, die in nur wenigen Gehminuten zu finden sind und zum kulinarischen Entdecken einladen. Auch Apotheken und Arztpraxen sind in unmittelbarer Nähe und in weniger als 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Damit ist die medizinische Versorgung jederzeit gewährleistet. Diese Wohnlage überzeugt durch eine perfekte Mischung aus ruhigem und naturnahem Wohnen, exzellenter Anbindung und einer vielfältigen Infrastruktur. Sie ist ideal für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende.

???????? ??????????: 24076045 - 30419 Hannover – Herrenhausen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 133.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. 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.



???????? ??????????: 24076045 - 30419 Hannover – Herrenhausen

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

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

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)