

Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

# Doppelhaushälfte mit großem Garten und Potenzial in Hannover-Mittelfeld

????????? ??????????: 24076044



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

???? ??????: 400.000 EUR • ??????????: ca. 146 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 401 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24076044 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

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

???????? ??????????: 24076044 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	24076044	????? ???????	400.000 EUR
????????????	ca. 146 m <sup>2</sup>	??????	
?????????	7	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	4		
??????????	2		
????? ?????????????	1950	???????????????????? ??????	ca. 80 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	1 x ???????	????????	????????, ??????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 24076044 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	????????? ????????	?????????	163.30 kWh/m <sup>2</sup> a
	???????	???????????????	
??????????????	01.10.2034	???????????????	
???????????????????		??????????????	F
????????? ???		??????????????????	
????? ????????????	???????	??????????????	

???????? ??????????: 24076044 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24076044 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

?? ?????????



??????? ????????: 24076044 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

?? ????????



???????? ??????????: 24076044 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

?? ?????????





???????? ??????????: 24076044 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

?? ?????????



??????? ???????: 24076044 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

?? ????????



??????? ???????: 24076044 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

?? ????????



??????? ???????: 24076044 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

?? ????????



??????? ???????: 24076044 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

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

Willkommen in dieser im Jahre 1950 erbauten Doppelhaushälfte, die Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 146 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 401 m<sup>2</sup> viel Platz zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume bietet. Mit insgesamt 7 Zimmern, davon mindestens 4 Schlafzimmern und einem großzügigen, voll unterkellerten Bereich bietet diese Immobilie das perfekte Zuhause für Familien, die Raum zur Entfaltung suchen. Das Erdgeschoss umfasst ca. 100 m<sup>2</sup> und überzeugt durch seine großzügige Aufteilung. Ein helles Arbeits- oder Schlafzimmer ist direkt mit dem ca. 7 Jahre alten Badezimmer verbunden, das mit einer modernen bodengleichen Dusche ausgestattet ist. Der Flur führt weiter in eine beeindruckende Diele, in der eine schöne Holzterrappe und die charakteristischen Buntglasfenster für eine einladende und charmante Atmosphäre sorgen. Von hier aus gelangen Sie in ein helles Esszimmer, das offen mit dem Wohnzimmer verbunden ist und durch große Fenster ebenfalls viel Licht hereinlässt. Das angrenzende Kaminzimmer bietet einen gemütlichen Rückzugsort, der auch als weiteres Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Die separate Küche ist ebenfalls über die Diele zu erreichen und bietet Ihnen direkten Zugang zu einer traumhaften, ca. 26 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Diese blickgeschützte Oase im Freien lädt zum Entspannen ein und führt direkt in den gepflegten Garten, der viel Platz für Aktivitäten im Freien bietet. Das Obergeschoss umfasst ca. 46 m<sup>2</sup> und verfügt über drei helle Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer eignen. Außerdem gibt es ein Gäste-WC und ein separates Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken. Mit Kreativität lässt sich hier eine wunderbare Ruheoase für die ganze Familie schaffen. Der großzügige Keller bietet mit vier separaten Räumen viel Stauraum. Hier finden Sie Platz für Vorräte, Waschmaschine und Trockner sowie Raum für Hobbys. Die 2014 erneuerte Heizungsanlage befindet sich ebenfalls im Keller. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur Garage, die über ein elektrisches Tor verfügt. Eine zusätzliche Außentür ermöglicht das bequeme Abstellen von Fahrrädern oder Gartengeräten. Der Garten ist ebenfalls vom Keller aus über eine Treppe zu erreichen. Die Immobilie verfügt über verschiedene Bodenbeläge wie Fliesen, Parkett, Dielen, Kork und Teppichboden. Im Erdgeschoss sind die Wohnräume zusätzlich mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Die praktische Einbauküche bietet während der Renovierungsphase einen idealen Ort, um schnell und unkompliziert Mahlzeiten zuzubereiten. Die meisten Fenster im Erdgeschoss wurden vor ca. 15 Jahren durch moderne Doppel- und Dreifachverglasungen ersetzt, wobei die charmanten Buntglasfenster aus ästhetischen Gründen erhalten blieben. Im Obergeschoss sind die Fenster in zwei Zimmern und im Flur noch nicht modernisiert, im dritten Zimmer wurde 2019 ein zweifach verglastes Fenster eingebaut. Auch das Fenster im Gäste-WC wurde in diesem Zeitraum erneuert. Außerdem verfügt das Haus über

einen Dachboden, der in den 80er Jahren gedämmt wurde und viel Platz und Stehhöhe bietet. Die Fassade wurde in den 90er Jahren modernisiert. Diese Doppelhaushälfte bietet eine solide Basis und viel Potenzial, um mit etwas Liebe und kreativen Ideen zu Ihrem ganz persönlichen Traumhaus zu werden.

???????? ??????????: 24076044 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

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

- Baujahr: 1950
- Wohnfläche: ca. 146 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 401 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 26 m<sup>2</sup>
- Zimmeranzahl: 7 Zimmer
- davon 4 Schlafzimmer
- Badezimmer: 2
- Vollunterkellert
- Garage mit elektrischem Tor
- Heizung Baujahr 2014
- Dachboden (viel Stauraum und gute Stehhöhe) gedämmt in den 80er Jahren
- Fassade gedämmt in den 90er Jahren
- Fenster Erdgeschoss: Meistens ca. 15 Jahre alte Doppel-/Dreifachverglasung
- Fenster Obergeschoss: Teilweise ältere Fenster, zwei Fenster 2019 modernisiert
- Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Dielen, Kork, Teppich

??????? ???????: 24076044 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

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

Die Immobilie liegt in einer familienfreundlichen Gegend im Süden von Hannover. In nur sechs Gehminuten erreichen Sie die Straßenbahn- und Bushaltestelle Stadtfriedhof Seelhorst mit der Straßenbahnlinie 8 und der Buslinie 123. In nur vier Gehminuten erreichen Sie die Bushaltestelle der Linie 124. Durch diese kurzen Wege ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sehr gut. Mit dem Auto erreichen Sie in nur fünf Minuten die Auffahrt zur Autobahn A37. Von dort gelangen Sie schnell auf die A7 und die A2. Über die Bundesstraße B6 erreichen Sie in nur sieben Minuten weitere wichtige Verkehrsknotenpunkte. Auch Supermärkte sind in unmittelbarer Nähe. Der nächste Supermarkt ist nur rund 450 Meter entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in einem Umkreis von etwa 600 Metern. Ärzte und Apotheken liegen ebenfalls in nächster Nähe und sind bequem zu Fuß zu erreichen. Ein Kindergarten ist nur etwa fünf Gehminuten entfernt, die nächste Grundschule ist in etwa acht Gehminuten zu erreichen. Die Realschule ist mit dem Fahrrad in ca. 10 Minuten und das Gymnasium in ca. 15 Minuten zu erreichen. Mittelfeld bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Sportvereine und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der beliebte Maschsee, ein zentrales Naherholungsgebiet Hannovers, ist ebenfalls nur ca. 10 Autominuten entfernt. Hier bieten sich weitere vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge, Radtouren oder Wassersport. Der Stadtteil besticht durch seine ruhige Lage im Grünen und bietet gleichzeitig eine komfortable Anbindung an die Innenstadt Hannovers, was ihn besonders für Familien und Berufspendler attraktiv macht.



??????? ???????: 24076044 - 30519 Hannover / Mittelfeld – Mittelfeld

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 163.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. 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.

???????? ??????????: 24076044 - 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](http://www.von-poll.com)