

Hannover – Misburg-Süd

# Attraktives Reihenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Kamin und großzügigem Garten

????????? ??????????: 24076049



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

???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 106 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 386 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24076049 - 30559 Hannover – Misburg-Süd

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

???????? ??????????: 24076049 - 30559 Hannover – Misburg-Süd

?? ??? ??????

???????? ??????????	24076049	????? ???????	495.000 EUR
????????????	ca. 106 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
????????????? ???	3		
????????????			
????????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1994	???????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		???????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ???????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24076049 - 30559 Hannover – Misburg-Süd

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	146.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	05.09.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????????????? ?????????????	

??????? ???????: 24076049 - 30559 Hannover – Misburg-Süd

?? ????????



???????? ??????????: 24076049 - 30559 Hannover – Misburg-Süd

?? ?????????



???????? ??????????: 24076049 - 30559 Hannover – Misburg-Süd

?? ?????????



???????? ??????????: 24076049 - 30559 Hannover – Misburg-Süd

?? ?????????





???????? ??????????: 24076049 - 30559 Hannover – Misburg-Süd

?? ?????????



???????? ??????????: 24076049 - 30559 Hannover – Misburg-Süd

?? ?????????



??????? ???????: 24076049 - 30559 Hannover – Misburg-Süd

?? ????????



??????? ???????: 24076049 - 30559 Hannover – Misburg-Süd

?? ????????



??????? ???????: 24076049 - 30559 Hannover – Misburg-Süd

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

Diese gepflegte Reihenendimmobilie aus dem Baujahr 1994 bietet eine ideale Wohnlösung für Familien und Paare, die großzügiges und funktionales Wohnen zu schätzen wissen. Mit einer Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup> sowie einem zusätzlich ausgebauten Dachboden als weiteres Zimmer erfüllt dieses Haus verschiedenste Wohnbedürfnisse. Das ca. 386 m<sup>2</sup> große Grundstück, samt komplett eingezäuntem Garten, gewährleistet Privatsphäre und Sicherheit. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine durchdachte Raumaufteilung. Der Hauptwohnbereich besteht aus vier Zimmern, die durch den großzügig ausgebauten Dachboden ergänzt werden. Die drei Schlafzimmer bieten genügend Platz für eine Familie, während zwei modern gestaltete Badezimmer Komfort und Funktionalität sicherstellen. Im Wohnzimmer sorgt ein gemütlicher Kamin für eine angenehme Atmosphäre und verleiht dem Raum eine warme, behagliche Note. Der Großteil der Wohnfläche ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, der dem Zuhause eine warme und einladende Atmosphäre verleiht. Im Erdgeschoss befindet sich eine moderne Einbauküche, die zu kulinarischen Genüssen einlädt, während der Keller mit einer zweiten Küche zusätzlichen Komfort bietet. Zudem finden sich im Untergeschoss eine Sauna sowie eine zusätzliche Dusche – ideal für entspannte Wellnessmomente im eigenen Zuhause. Ein stilvoller Partyraum mit Tresen und einem weiteren Kamin bietet die perfekte Umgebung für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Die großzügige Terrasse mit Markise erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet den perfekten Platz für entspannte Stunden an der frischen Luft. Der komplett eingezäunte Garten eignet sich hervorragend für Kinder und Haustiere und bietet gleichzeitig genug Raum für gärtnerische Aktivitäten oder ruhige Erholung. Ein Stellplatz vor der geräumigen Garage bietet zusätzliche Parkmöglichkeiten direkt am Haus. Zur Ausstattung gehört eine effiziente Zentralheizung, die an kühlen Tagen für eine angenehme Wärme sorgt. Die hochwertige Ausstattung des Hauses bietet den neuen Eigentümern die Möglichkeit, es nach eigenem Geschmack zu gestalten und ihren persönlichen Stil einzubringen. Dieses Reihenendhaus präsentiert sich als eine gepflegte, funktionale Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und viel Raum zur individuellen Entfaltung. Dank seines hervorragenden Zustands und der attraktiven Kamine im Wohnzimmer sowie im Partyraum ist das Haus sofort bezugsfertig und lädt dazu ein, ein neues Kapitel in einem Zuhause mit Wohlfühlcharakter zu beginnen. Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, damit Sie die Vorzüge dieser Immobilie persönlich entdecken können.

??????? ???????: 24076049 - 30559 Hannover – Misburg-Süd

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

- Baujahr 1994
- ca. 386 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus ausgebauten Dachboden als zusätzliches Zimmer
- 4 Zimmer (plus 1 im Dachgeschoss)
- überwiegend Parkettfußboden
- zwei Badezimmer
- moderne Einbauküche im EG und eine zweite Küche im Keller
- Kaminofen im Wohnzimmer und im Partyraum
- Sauna und zusätzliche Dusche im Keller
- Partyraum mit Tresen
- große Terrasse und komplett eingezäunter Garten
- Markise
- große Garage und zusätzlicher Stellplatz

??????? ???????: 24076049 - 30559 Hannover – Misburg-Süd

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

Misburg-Anderten ist ein vielseitiger Stadtteil im Osten von Hannover, der sich durch seine Mischung aus städtischem Leben und naturnaher Umgebung auszeichnet. Der Stadtteil besteht aus zwei Teilbereichen, Misburg und Anderten, die jeweils ihren eigenen Charme und Charakter haben. Misburg Misburg bietet eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Das Wohngebiet ist geprägt von einer ruhigen, familiären Atmosphäre und bietet eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern. Besonders attraktiv für Familien sind die zahlreichen Grünflächen und Parks in der Umgebung. Der Mittellandkanal lädt zum Spaziergehen und Radfahren ein, während das nahegelegene Misburger Waldgebiet und die Eilenriede Naturliebhaber anziehen. Anderten Anderten ist vor allem durch das historische Wasserkreuz und die Schleuse Anderten bekannt, eine der größten Binnenwasserstraßenschleusen Europas. Hier finden Sie ebenfalls eine ruhige Wohnlage mit gut entwickelter Infrastruktur. Neben modernen Wohnanlagen und älteren Bestandsimmobilien bietet Anderten viele Naherholungsmöglichkeiten. Der Tiergarten Hannover, ein beliebtes Ausflugsziel, ist in unmittelbarer Nähe und bietet eine grüne Oase für entspannte Spaziergänge. Verkehrsanbindung Misburg-Anderten ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Stadtbahnlinie 7 bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt von Hannover, und auch der Autobahnanschluss an die A2 und A7 ist in wenigen Minuten zu erreichen, was die Lage für Pendler besonders attraktiv macht.

??????? ???????: 24076049 - 30559 Hannover – Misburg-Süd

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 146.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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.



???????? ??????????: 24076049 - 30559 Hannover – Misburg-Süd

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

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

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)