

Hannover

# Gepflegtes Ein- oder Zweifamilienhaus am Rande von Havelse

**CODICE OGGETTO: 24076026**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 430.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 119 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 531 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24076026 - 30419 Hannover

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24076026 - 30419 Hannover

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24076026	Prezzo d'acquisto	430.000 EUR
Superficie netta	ca. 119 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Stato dell'immobile	Curato
Vani	6	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1957	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24076026 - 30419 Hannover

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	296.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.06.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24076026 - 30419 Hannover

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076026 - 30419 Hannover

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076026 - 30419 Hannover

## La proprietà



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



CODICE OGGETTO: 24076026 - 30419 Hannover

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24076026 - 30419 Hannover

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24076026 - 30419 Hannover**

## Una prima impressione

Das 1957 erbaute Doppelhaus steht auf einem ca. 531 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 119 m<sup>2</sup>. Die Immobilie verfügt über insgesamt 6 Zimmer, 2 Badezimmer sowie einer großzügigen Terrasse und einem wunderschönen Garten. Das Haus eignet sich sowohl für eine Familie als auch für zwei Familien. Aktuell wird das Haus als Einfamilienhaus genutzt. Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer. Hier wurden aus zwei Räumen ein großer Wohnraum geschaffen. Die anliegende Küche könnte mit einem Durchbruch zu einer offenen Küche gestaltet werden. Zusätzlich gibt es im Erdgeschoss ein weiteres (Gäste-)Zimmer. Das vollwertige und moderne Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Die Räume im Untergeschoss verfügen über einen Laminatboden. Im Obergeschoss befinden sich vier Zimmer in unterschiedlicher Größe. Zur Zeit wird die ehemalige Küche als Arbeitszimmer genutzt. Die Anschlüsse sind weiter vorhanden, so dass eine Nutzung der oberen Etage als eigenständige Wohnung schnell umgesetzt werden kann. Das Wannenbad ist funktionsfähig, jedoch durchaus modisch in die Jahre gekommen. Das Obergeschoss ist ein vollwertiges Geschoss und hat somit keine Schrägen. Der Raum ist großzügig, so dass ausreichend und bequem Schränke gestellt werden können. Alle Zimmer im Obergeschoss sind mit Teppich ausgelegt. Im Keller befinden sich drei Räume, die hervorragend als Stauraum und Waschkeller genutzt werden können. Im Keller gibt es keine ersichtlichen Feuchtigkeitsschäden. Den Garten erreichen Sie durch den Keller oder über das Wohnzimmer. Die gemütliche Terrasse verfügt über einen natürlichen Sichtschutz. Der weitere Garten ist groß und sehr schön u.a. mit Rosen angelegt. Unter einem Pavillon können Sie gemütliche Sommerabende verbringen. Der vorhandene Jacuzzi lädt zum Entspannen ein und gehört zum Kaufangebot dazu. Zum Haus gehört eine Garage mit elektrischem Garagentor. Stetig wurde das Haus gepflegt. Im gesamten Haus wurden im Jahr 2019 die schönen Sprossenfenster eingebaut. Im Außenbereich wurde die Dachrinne erneuert (2020), die Fassade gestrichen (2021) und die Einfahrt neu gepflastert (2022). Mit weiteren kleineren Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecke, Dämmung der Kellerdecke) lassen sich schnell energetische Effekte erzielen. Zusätzlich Aufgrund der früheren Nutzung als Zwei-Familienhaus gibt es zwei Gasetagenheizungen. Diese sind in die Jahre gekommen und könnten auf den aktuellsten Stand gebracht werden. Eine Zentralisierung einer neuen Heizungsanlage (evtl. mit einer Wärmepumpe?) im Keller ist möglich. Gerne unterstützen wir Sie auch bei möglichen Förderangeboten für energetische Verbesserungen.

**CODICE OGGETTO: 24076026 - 30419 Hannover**

## Dettagli dei servizi

- 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 531 m<sup>2</sup> Grundstück
- 6 Zimmer
- 2 Bäder
- Garage
- Fenster erneuert (2019)
- Dachrinne erneuert (2020)
- Fassade gestrichen (2021)
- Einfahrt erneuert (2022)
- Etagenheizung
- Unterkellert
- Jacuzzi
- Pavillon
- großer Garten
- Terrasse mit Gartenzugang
- Teppichboden, Laminat und Fliesen
- als Zweifamilienhaus nutzbar

**CODICE OGGETTO: 24076026 - 30419 Hannover**

## Tutto sulla posizione

Das Haus befindet sich in Marienwerder, ein Stadtteil im Nordwesten von Hannover. Für die Versorgung mit den täglich notwendigen Produkten ist gesorgt. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Supermarkt. Auch ein Friseur und Ärzte sind fußläufig schnell erreicht. Restaurants und Sportvereine (TSV Havelse) bieten viel Annehmlichkeiten für die ganze Familie. Eine Kita und die Grundschule Marienwerder sorgt für die Begleitung der Kinder in unmittelbarer Nähe. Wenige Minuten entfernt befindet sich eine Bushaltestelle. Durch die gute Anbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln können Sie die Stadt Hannover sowie Havelse / Garbsen problemlos erreichen. Auch für Autofahrer bietet Marienwerder eine gute Anbindung. Die B6 und die A2 sind schnell erreicht. Das nahegelegene Kloster Marienwerder und das Klosterforst lädt zu schönen und entspannten Spaziergängen ein.

**CODICE OGGETTO: 24076026 - 30419 Hannover**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 296.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

CODICE OGGETTO: 24076026 - 30419 Hannover

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hannover - Centro  
E-Mail: [hannover@von-poll.com](mailto:hannover@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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