Hannover / Herrenhausen – Burg

Zweifamilienhaus mit traumhaftem Garten, offener Gestaltung, Terrassen, Balkon, Keller & Garage

Property ID: 25076010

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 145 m² • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 638 m²

Property ID: 25076010 - 30419 Hannover / Herrenhausen – Burg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25076010 - 30419 Hannover / Herrenhausen – Burg

At a glance

Property ID	25076010
Living Space	ca. 145 m²
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1938
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	495.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25076010 - 30419 Hannover / Herrenhausen – Burg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Heavy natural gas
Energy certificate valid until	27.02.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	222.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	2011

Property ID: 25076010 - 30419 Hannover / Herrenhausen – Burg

The property

Property ID: 25076010 - 30419 Hannover / Herrenhausen – Burg

The property

Property ID: 25076010 - 30419 Hannover / Herrenhausen – Burg

The property

Property ID: 25076010 - 30419 Hannover / Herrenhausen – Burg

The property

Property ID: 25076010 - 30419 Hannover / Herrenhausen – Burg

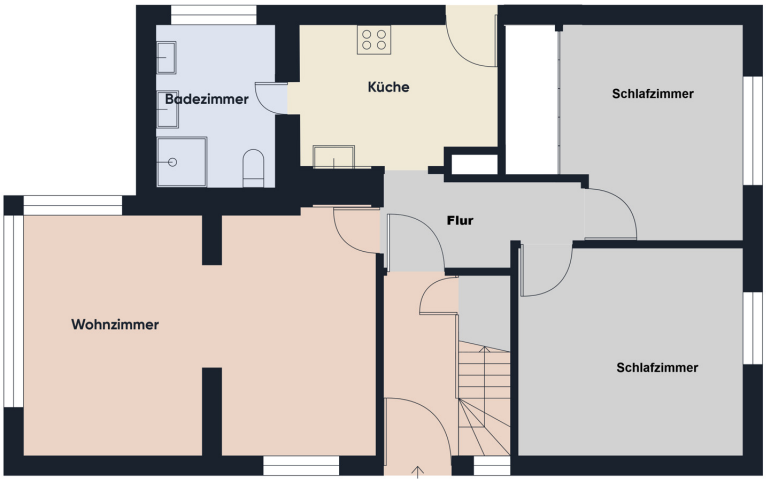
The property

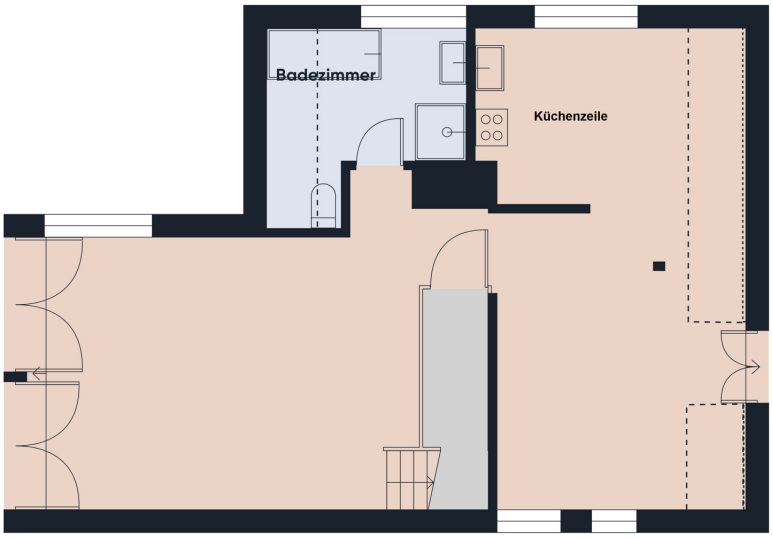
Property ID: 25076010 - 30419 Hannover / Herrenhausen – Burg

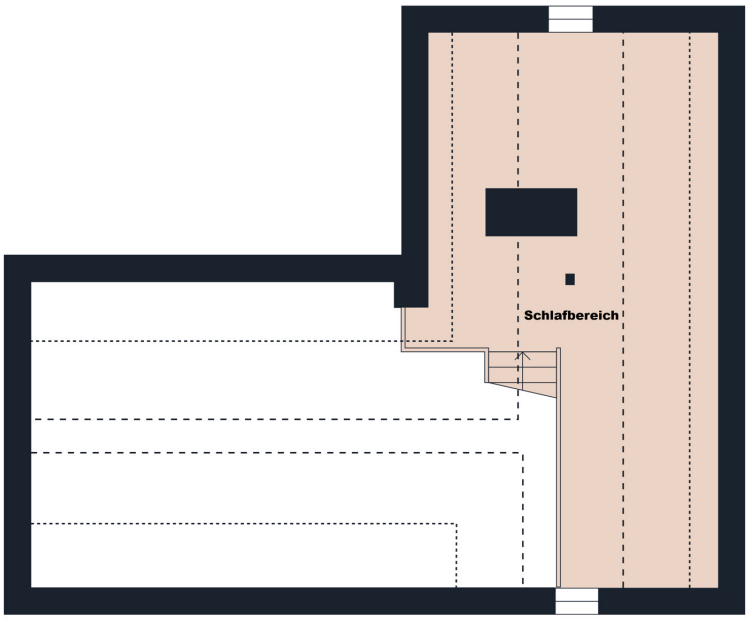
The property

Property ID: 25076010 - 30419 Hannover / Herrenhausen – Burg

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25076010 - 30419 Hannover / Herrenhausen – Burg

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - einem großzügigen Zweifamilienhaus mit viel Potenzial in ruhiger, familienfreundlicher Wohnlage von Herrenhausen-Burg. Das Haus wurde ursprünglich ca. 1938 erbaut, ca. 1959 durch einen Anbau erweitert und ca. 1992 im Dachgeschoss ausgebaut und modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 75 m² im Erdgeschoss und ca. 70 m² im Dachgeschoss (insgesamt ca. 145 m²) bietet es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Teilvermietung oder als großzügiges Zuhause für die ganze Familie. Hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen. Die Erdgeschosswohnung empfängt Sie mit einem eigenen Flur. Von hier aus sind alle Räume zu erreichen. Mittelpunkt des Wohnens ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit einer breiten Fensterfront zum Garten. Morgens taucht die Sonne den Raum in warmes Licht, während der Blick ins Grüne eine angenehme Atmosphäre schafft. Mahagonifenster von ca. 1989 fügen sich harmonisch in das Ambiente ein. Die Wände wurden vor ca. 3 Jahren renoviert und neu verputzt. Die angrenzende Küche wurde mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet Platz für eine gemütliche Frühstücksecke. Von hier aus gelangen Sie auf eine großzügige Terrasse, die über der Garage angelegt wurde. Nach Süden ausgerichtet, können Sie hier den ganzen Tag die Sonne genießen. Eine Treppe führt direkt in den großzügigen Garten, der von einem Landschaftsgärtner angelegt wurde und regelmäßig gepflegt wird. Zwei mögliche Schlafzimmer stehen zur Verfügung. Eines davon ist mit einem maßgefertigten Regalsystem aus Mahagoni und einem praktischen Einbauschrank ausgestattet. Beide Zimmer sind mit Mahagonifenstern ausgestattet und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Bodenbelag wurde vor ca. drei Jahren mit einem hellen Teppich erneuert, der den Räumen zusätzliche Wärme verleiht. Das Bad ist von der Küche aus zugänglich und verfügt über ein Fenster, das für ausreichend Tageslicht und Belüftung sorgt. Über das gemeinschaftlich genutzte Treppenhaus gelangen Sie in die Dachgeschosswohnung, die durch ihre offene und helle Gestaltung auszeichnet. Der zentrale Eingangsbereich öffnet sich direkt in den Wohnbereich, der mit einer beeindruckenden Fensterfront zum Garten begeistert. Die doppelverglasten Holzfenster aus dem Jahr 1992 lassen viel Licht in den Raum und bieten einen schönen Ausblick. Ein Balkon mit Glaselementen ist ein weiteres Highlight. Über eine Holztreppe gelangen Sie in den oberen Bereich der Wohnung, der flexibel als Schlaf- oder Arbeitsbereich genutzt werden kann. Zwei runde Fenster an den Seiten des Hauses (Nord- und Südseite) sowie ein zusätzliches Dachfenster unterstreichen das besondere Wohngefühl. Rechts vom Eingangsbereich befindet sich ein weiterer großer Raum mit einer nach Westen ausgerichteten Dachgaube. Doppelverglaste Holz- und Kunststofffenster aus verschiedenen Baujahren sorgen für ein angenehmes Lichtspiel während des Tages. Die

Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche in Weiß ausgestattet und verfügt über einen Arbeitsbereich mit Fliesenboden. Ein großes Fenster von ca. 1979 sorgt hier für viel Tageslicht. Das Badezimmer aus dem Jahr 2003 beeindruckt durch seine Größe und Ausstattung. Neben Dusche und Badewanne gibt es auch hier ein Fenster. Die grauen Bodenfliesen fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Ein Durchlauferhitzer sorgt für warmes Wasser. Mit einer durchdachten Umgestaltung des Dachgeschosses könnten hier 2-3 abgeschlossene Räume entstehen, um die Wohnfläche noch flexibler nutzen zu können. Das Kellergeschoss bietet weit mehr als nur Stauraum. Neben zwei klassischen Abstellräumen gibt es einen Technikraum mit Waschmaschinenanschluss sowie eine Heizungsanlage aus dem Jahr 2011. Zwei wohnlich eingerichtete Räume mit großen Fenstern zur Westseite bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Hobby- oder Arbeitsraum. Ein kleines Bad mit Dusche rundet das Angebot ab. Außerdem gibt es einen separaten Raum für Gartengeräte mit direktem Zugang zur Terrasse im Garten. Unter dem Anbau befindet sich ein weiterer Raum, der sich ideal als Werkstatt eignet. Mit etwas handwerklichem Geschick könnte hier auch ein verträumter Wintergarten entstehen. Die West- und Ostfassade des Hauses wurde bereits in den 1980er Jahren wärmegedämmt, die Nord- und Südfassade mit Dämmputz versehen. Beim Dachausbau Anfang der 1990er Jahre wurde zusätzlich gedämmt. Die Immobilie befindet sich in der Nähe einer Schienenverkehrsanlagen. Durch die errichtete Schallschutzwand wird der Umgebungslärm jedoch stark reduziert. Laut Geoportal.EBA (Quelle: Dienstleistungszentrum des Bundes für Geoinformation und Geodäsie, Eisenbahn-Bundesamt) beträgt der durchschnittliche Lautstärkepegel in diesem Bereich 50-59 dB(A). Zum Vergleich: 50 dB entsprechen Zimmerlautstärke.

Property ID: 25076010 - 30419 Hannover / Herrenhausen – Burg

Details of amenities

- Freistehendes Zweifamilienhaus
- Baujahr ca. 1938, Anbau ca. 1959, Dachgeschossausbau ca. 1992
- Wohnung EG ca. 75 m² Wohnfläche
- Wohnung DG ca. 70 m² Wohnfläche
- ca. 638 m² Grundstück
- 5+ Zimmer (flexible Nutzung im DG möglich)
- 2 Bäder (EG + DG), zusätzlich kleines Bad im Keller
- Keller
- Garage
- Fenster EG Mahagoni ca. 1989
- Fenster DG Holz-/Kunststofffenster verschiedene Baujahre
- West- & Ostfassade ca. 1980 gedämmt, Nord- & Südseite mit Dämmputz
- Dachausbau & Isolierung ca. 1992
- Gas-Zentralheizung, ca. 2011
- Garten professionell angelegt und gepflegt
- Besonderheiten:
- Große Terrasse mit Südausrichtung über der Garage
- Glasbalkon im Dachgeschoss
- Offenes Wohnkonzept im Dachgeschoss mit Galerie
- Flexible Raumgestaltung im Dachgeschoss möglich (2–3 weitere abgeschlossene Räume realisierbar)
- Werkstatt oder potenzieller Wintergarten im Kellerbereich
- ideale Anbindung für Familien
- Klinikum Nordstadt ist nur eine S-Bahn-Station entfernt oder in zehn Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

Property ID: 25076010 - 30419 Hannover / Herrenhausen – Burg

All about the location

Die Immobilie überzeugt durch ihre erstklassige Lage mit optimaler Anbindung an Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote. Familien profitieren von einer idealen Anbindung. Ein Kindergarten ist in nur ca. sieben Gehminuten zu erreichen, die nächste Grundschule liegt ca. zwölf Gehminuten entfernt. Weiterführende Schulen sowie die renommierte Leibniz Universität sind bequem in acht bis fünfzehn Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Für die Kleinsten bietet der nur vier Gehminuten entfernte Spielplatz am Harzburger Platz eine willkommene Möglichkeit zum Toben und Spielen. Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend: Ein Hausarzt ist in nur acht Minuten zu Fuß zu erreichen, die nächste Apotheke in sechs Minuten mit dem Fahrrad. Das KRH Klinikum Nordstadt ist nur eine S-Bahn-Station entfernt oder in zehn Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Für den täglichen Einkauf stehen verschiedene Supermärkte und Discounter zur Verfügung, die nur fünf Autominuten entfernt sind. Darüber hinaus bieten die Herrenhäuser Gärten eine grüne Oase der Erholung und sind mit dem Fahrrad in nur sieben Minuten zu erreichen. Die Innenstadt von Hannover ist mit dem Fahrrad in etwa zwanzig Minuten oder mit der S-Bahn in nur sechs Minuten zu erreichen. Auch der Flughafen Hannover ist optimal angebunden: Mit der S-Bahn sind es nur zwölf Minuten. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Station Hannover-Ledeburg ist nur vier Gehminuten vom Haus entfernt und bietet mit den Linien S4 und S5 direkte Verbindungen zum Hauptbahnhof Hannover, zum Flughafen und nach Bennemühlen. Außerdem sind die Bushaltestellen Innersteweg und Altenauer Weg in sechs bis acht Gehminuten zu erreichen. Die Buslinie 136 fährt direkt zur Haltenhoffstraße. Für Pendler ist die Anbindung an die B6 und die A2 ideal - beide sind mit dem Auto in maximal zehn Minuten zu erreichen.

Property ID: 25076010 - 30419 Hannover / Herrenhausen – Burg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 222.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Property ID: 25076010 - 30419 Hannover / Herrenhausen – Burg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Neteler

Schiffgraben 48 Hanover - Center
E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com