Hannover – Bothfeld

Familienfreundliches Split-Level-Haus mit großem Garten in Top-Lage

Property ID: 25076047

PURCHASE PRICE: 560.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 203 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 649 m^2

Property ID: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

- 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: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

At a glance

Property ID	25076047
Living Space	ca. 203 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1980
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	560.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 19 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	31.07.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	202.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

The property

Property ID: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

The property

Property ID: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

The property

Property ID: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

The property

Property ID: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

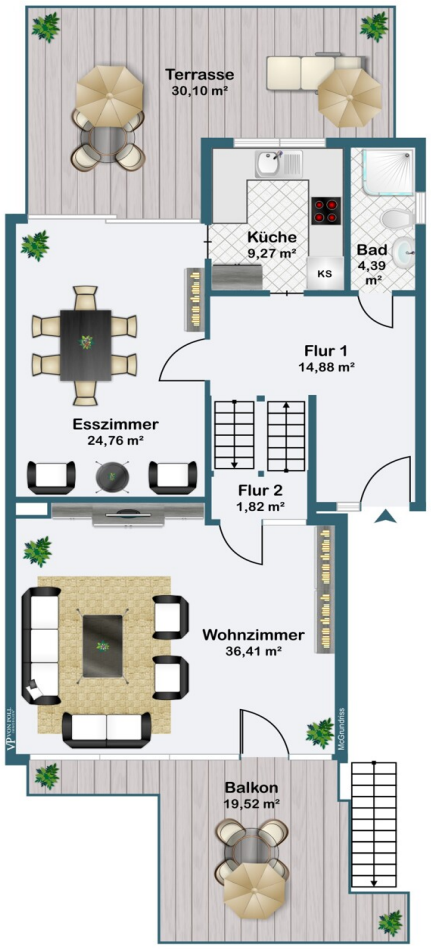
The property

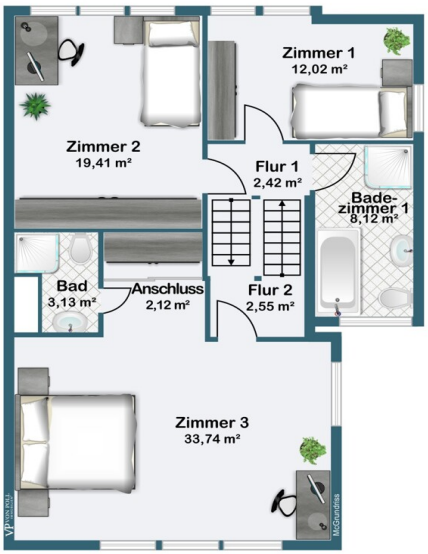
Property ID: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

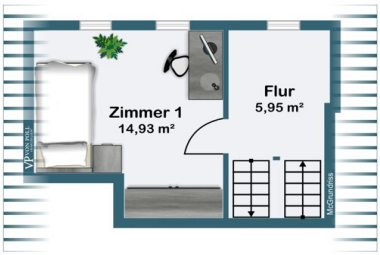
The property

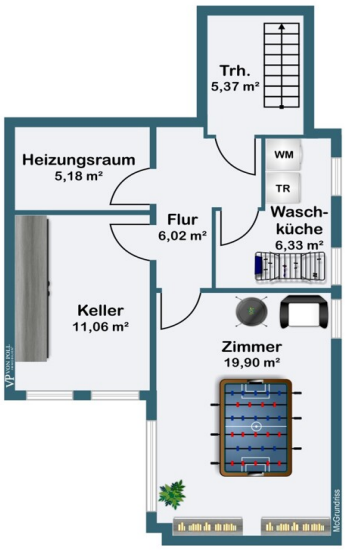
Property ID: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

Floor plans




Zimmer 1
12,02 m²
Zimmer 2
19,41 m²
Flur 1
2,42 m²
Bade-
zimmer 1
3,12 m²
Bad
3,13 m²
Anschluss
2,12 m²
Flur 2
2,55 m²
Zimmer 3
33,74 m²


Zimmer 1
14,93 m²
Flur
5,95 m²



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: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

A first impression

Diese großzügige Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1980 bietet auf ca. 203 m² Wohnfläche zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Entwicklung.

Das gut geschnittene Haus liegt auf einem ca. 649 m² großen, überwiegend nicht einsehbaren Grundstück und besticht durch seinen Split-Level-Grundriss sowie eine flexible Raumaufteilung. Die ruhige Wohnlage eignet sich besonders für Familien und Paare, die Wert auf Freiraum und Gestaltungspotenzial legen.

Über den Eingangsbereich gelangen Sie in den offenen Wohn- und Essbereich, der reichlich Platz für gesellige Stunden bietet. Der Bereich wird durch einen Kamin bereichert, der für ein angenehme Atmosphäre sorgt. Die direkt angrenzende Einbauküche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum sowie eine zweckmäßige Arbeitsfläche.

Das Split-Level-Konzept sorgt im gesamten Haus für ein großzügiges Raumgefühl, indem die Ebenen leicht versetzt gestaltet sind. Im Obergeschoss stehen Ihnen drei helle Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Der ausgebaute Dachgeschossbereich beherbergt ein viertes, vielseitig nutzbares Zimmer – beispielsweise als zusätzliches Schlafzimmer, Büro oder kreativer Rückzugsraum.

Die Immobilie verfügt über drei Bäder, was insbesondere für Familien mit erhöhtem Platzbedarf von Vorteil ist. Die Ausstattung entspricht einem normalen Standard und eröffnet ein deutliches Modernisierungspotenzial. Sämtliche Räume befinden sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, sodass individuelle Wünsche und Vorstellungen optimal umgesetzt werden können.

Die Immobilie ist teilunterkellert und bietet im Untergeschoss neben einem praktischen Hobbyraum auch weitere Stauflächen. Für Ihr Fahrzeug stehen eine Garage sowie ein Kfz-Freistellplatz zur Verfügung. Das Grundstück punktet mit einem besonders großzügigen Garten, der viel Raum für Freizeitgestaltung bietet. Hier finden sich sowohl eine Terrasse an der Vorderseite des Hauses als auch eine weitere, die direkt in den Garten führt – ideal für entspannte Sommerabende oder das Frühstück im Grünen.

Für wohlige Wärme sorgt eine Fußbodenheizung.

Das Potenzial zur individuellen Gestaltung macht diese Doppelhaushälfte besonders für Interessenten attraktiv, die Wert auf Freiraum legen und ein modernisierungsbedürftiges Haus nach ihren Vorstellungen neu beleben möchten.

Property ID: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

Details of amenities

- Doppelhaushälfte, Baujahr 1980
- Wohnfläche: ca. ?203 m²
- Grundstück: ca. 649?m²
- Split-Level
- offener Wohn- und Essbereich
- 4 Schlafzimmer (eins im DG), gute Raumaufteilung
- Einbauküche
- Obergeschoss: 3 Zimmer
- Dachgeschoss ausgebaut, flexibel nutzbar
- Fußbodenheizung
- Kamin, zugelassen für den gelegentlichen Betrieb
- teilunterkellert mit einem Hobbyraum
- Terrasse zur Vorderseite und zum Garten
- nicht einsehbarer Garten
- Garage vorhanden
- 1 Kfz-Freistellplatz
- Ruhige Lage, ideal für Familien

Property ID: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

All about the location

Bothfeld ist ein Stadtteil im Nordosten Hannovers und gehört zum Stadtbezirk Bothfeld Vahrenheide. Hier ist ein harmonischer Mix aus dörflichem Charme, großzügigen Wohngebieten und grünem Umfeld entstanden – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die urbane Infrastruktur mit Naherholung schätzen.

Der Stadtteil ist umgeben von viel Natur: Großer Bothfelder Anger, Laher Heide als Landschaftsschutzgebiet, Große Heide – sowie in der Nähe der Mittellandkanal und der Altwarmbüchener See. Die Nähe zu Wald und Wiesen macht es zur attraktiven Adresse für Spaziergänge oder Radtouren.

Gute Nahversorgung: Einkaufspark Klein Buchholz, Kurze Kamp Straße, Sutelstraße mit Wochenmarkt, Cafés und lokalen Geschäften.

Sport & Vereine: Großer Turn- und Sportverein Bothfeld (TuS 1904); Bezirkssportanlage mit Fußballfeldern und Tennisplätzen.

Der Kulturtreff Bothfeld bietet Theater, Workshops und Vereinsleben. Regelmäßige Feste auf dem Platz der Klein Buchholzer Bürger (Bauernmarkt, Herbstmarkt).
Zudem bietet dieser lebendige Stadtteil eine vielfältige Bildungslandschaft: drei Waldorfschulen (inklusive Freier Waldorfschule), Freies Gymnasium, Freie Evangelische Schule und mehrere staatliche Schulen.

Fazit : Bothfeld vereint historischen Dorfkern mit modernen Wohn- und Gewerbegebieten, bietet ausgezeichnete Infrastruktur, vielfältige Grünflächen und starke Bildungs- und Freizeitangebote. Ein vielseitiger, familienfreundlicher Stadtteil mit echter Lebensqualität – ruhig, grün und dennoch zentral gelegen.

Property ID: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 202.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
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: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover
Tel.: +49 511 - 44 98 963 0
E-Mail: hannover@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com