Hannover

Reihenendhaus mit traumhaftem Blick in die Feldmark

Número de propiedad: 25076049

PRECIO DE COMPRA: 469.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 125 m^2 • **HABITACIONES:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 616 m^2

Número de propiedad: 25076049 - 30627 Hannover

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25076049 - 30627 Hannover

De un vistazo

Número de propiedad	25076049
Superficie habitable	ca. 125 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1972
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	469.000 EUR
Casa	Chalet adosado de cabecera
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25076049 - 30627 Hannover

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	21.11.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	179.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 25076049 - 30627 Hannover

La propiedad

Número de propiedad: 25076049 - 30627 Hannover

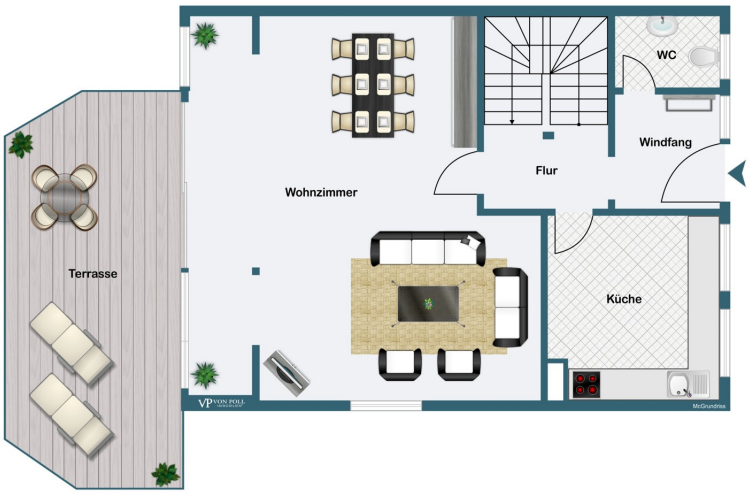
La propiedad

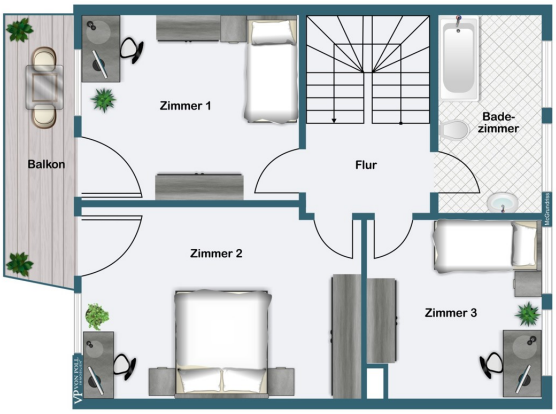
Número de propiedad: 25076049 - 30627 Hannover

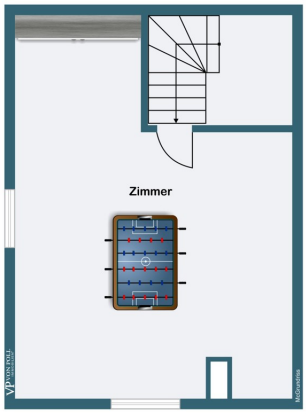
La propiedad

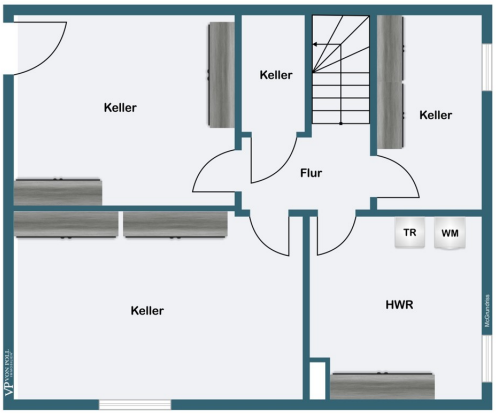
Número de propiedad: 25076049 - 30627 Hannover

Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25076049 - 30627 Hannover

Una primera impresión

Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Baujahr 1972 bietet rund 125 m² Wohnfläche und überzeugt durch eine familienfreundliche Raumaufteilung, einen weitläufigen Feldblick sowie einen modernen Wohnkomfort. Das Haus befindet sich in bevorzugter Randlage eines ruhigen Wohngebietes und ist ideal für Paare oder Familien, die Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld legen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügig ausgebautes Wohnzimmer mit einer Gesamtfläche von über 40 m². Der offene Wohnbereich schafft vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Möblierung und dient als zentraler Treffpunkt für Familie und Gäste. Große Fensterflächen sorgen ganztägig für eine angenehme Lichtstimmung und bieten den freien Blick ins Grüne. Über den Wohnbereich erfolgt zudem der direkte Zugang auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten, gepflegten Garten. Der Vorgarten wurde vor Kurzem modernisiert und begrüßt Sie und Ihre Gäste bereits beim Betreten der Immobilie mit einem gepflegten ersten Eindruck.

Die Küche ist klassisch geschnitten und vom Wohnbereich separiert. Sie bietet genug Raum für sämtliche Einbauten sowie einen Essbereich. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss sinnvoll ab.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei großzügige Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer gestaltet werden können. Die Räume überzeugen durch eine klare Grundrissstruktur und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein gepflegtes, zeitloses Badezimmer mit Badewanne befindet sich ebenfalls auf dieser Etage.

Zusätzliche Nutzfläche bietet das ausgebaute Dachgeschoss mit ca. 30 m², das jedoch nicht als Wohnfläche deklariert ist. Dieser Bereich eignet sich hervorragend als Lager-, Hobby- oder Arbeitsraum und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses erheblich.

Das voll unterkellerte Haus stellt weitere Abstell- und Nutzflächen bereit, darunter einen Wasch- und Trockenraum sowie Platz für eine Werkstatt oder Fahrradabstellmöglichkeiten. Die im Jahr 2016 modernisierte Gasbrennwerttherme garantiert eine effiziente und zuverlässige Zentralheizung. Die Ausstattungsqualität ist solide und entspricht dem Stand einer gepflegten Bestandsimmobilie.

Besonders hervorzuheben ist der unverbaubare Blick über die angrenzenden Felder, der dem Grundstück eine besondere Wohnqualität verleiht. Der Gartenbereich ermöglicht

entspannte Stunden im Freien und ausreichend Privatsphäre. Für den Fuhrpark steht eine Garage zur Verfügung.

Die Lage überzeugt zudem durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen im näheren Umfeld. Insgesamt bietet dieses Reihenendhaus eine attraktive Mischung aus Raumangebot, gepflegtem Zustand und naturnaher Wohnlage.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Lernen Sie dieses Reihenendhaus mit seinen vielseitigen Möglichkeiten und dem besonderen Feldblick kennen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número de propiedad: 25076049 - 30627 Hannover

Detalles de los servicios

- Reihenendhaus mit unverbaubarem Feldblick
- 125 m² Wohnfläche
- Grundstück 616 m²
- Ausbau des Wohnzimmers auf eine Gesamtfläche von über 40 m²
- 3 große Zimmer im OG
- Dachgeschossausbau mit einer Fläche von 30m² (keine Wohnfläche)
- vollwertige Treppe ins Dachgeschoss
- Vollunterkellert
- liebevoll angelegter Garten
- Garage

Número de propiedad: 25076049 - 30627 Hannover

Todo sobre la ubicación

Die Klabundestraße liegt im Stadtteil Misburg-Nord in Hannover, Niedersachsen. Misburg ist ein gemischtes Wohngebiet, das sowohl ruhige Wohnstraßen als auch gewerblich genutzte Bereiche umfasst. Die Umgebung der Klabundestraße ist typisch für ein mittelgroßes, gut vernetztes Stadtviertel. Hier einige Merkmale, die die Gegend ausmachen:

Wohngegend: Die Klabundestraße selbst ist von Wohnhäusern gesäumt, meist Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser. Diese Straßen haben oft einen grünen, etwas ruhigeren Charakter, was das Leben dort angenehm macht. Viele Gärten und kleinere Grünflächen sind in der Umgebung zu finden.

Grünflächen und Parks: In Misburg gibt es zahlreiche Grünflächen, die für Spaziergänge oder zum Entspannen genutzt werden können. Im weiteren Umkreis der Klabundestraße befinden sich kleinere Parks und Naturflächen, die das Wohnumfeld prägen.

Verkehrsanbindung: Misburg hat eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Buslinien und der Nähe zur S-Bahn, die schnell in die Innenstadt von Hannover führen. Auch die Autobahn ist nicht weit entfernt, was die Verbindung zu anderen Teilen der Stadt oder Region erleichtert.

Infrastruktur: In der Nähe gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken und einige lokale Geschäfte. Zudem gibt es in Misburg auch Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten, die das Gebiet für Familien attraktiv machen.

Insgesamt bietet die Umgebung der Klabundestraße in Misburg eine Mischung aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Número de propiedad: 25076049 - 30627 Hannover

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 179.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
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.

Número de propiedad: 25076049 - 30627 Hannover

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Neteler

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com