

Hannover – Bothfeld

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

CODE DU BIEN: 25076047



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

PRIX D'ACHAT: 560.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 203 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 649 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25076047                      |
| Surface habitable      | ca. 203 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 6                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1980                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 560.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 19 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon                      |

CODE DU BIEN: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 31.07.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 202.70 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1980                      |

CODE DU BIEN: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

## La propriété



**Bald sind wir auch  
in Isernhagen-Süd  
für Sie da.**

Für Sie in den besten Lagen.

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

**Gutschein**  
für eine persönliche und professionelle  
Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.

**Capital**  
PARALLEL-KONPASS  
Top-Makler Hannover  
★★★★★  
Nominierung für  
von Poll Immobilien

Oder erhalten  
Sie hier einen  
ersten Richtwert  
online.



CODE DU BIEN: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

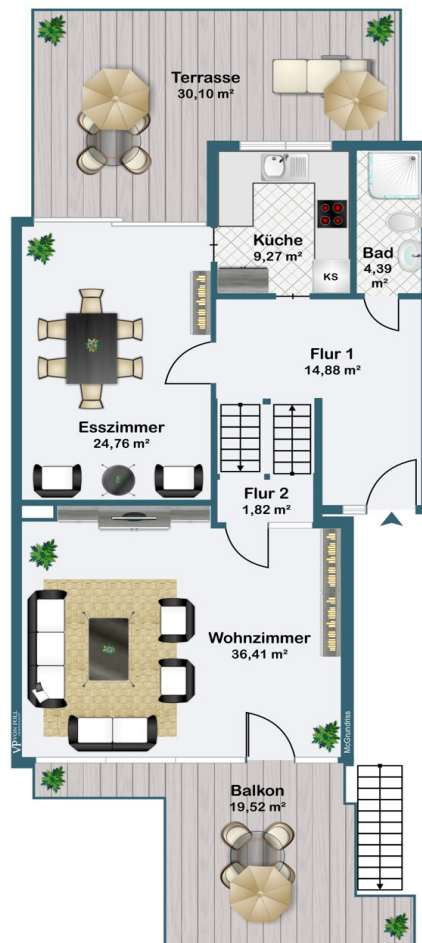
## La propriété



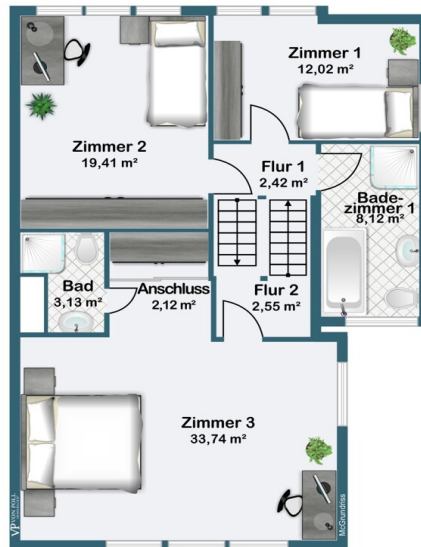


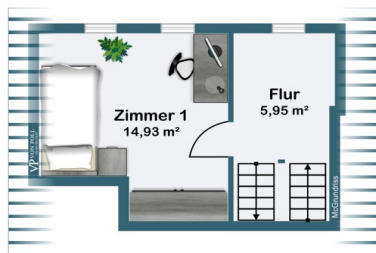
CODE DU BIEN: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

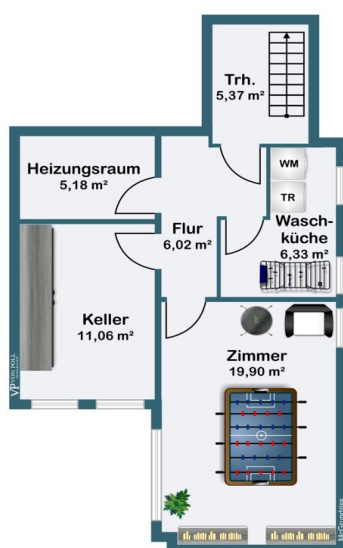
## Plans d'étage











Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld**

## Une première impression

Diese großzügige Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1980 bietet auf ca. 203 m<sup>2</sup> Wohnfläche zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Entwicklung.

Das gut geschnittene Haus liegt auf einem ca. 649 m<sup>2</sup> 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 eine 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 ausgebauten 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.

CODE DU BIEN: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

## Détails des commodités

- Doppelhaushälfte, Baujahr 1980
- Wohnfläche: ca. 203 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 649 m<sup>2</sup>
- 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-Frestellplatz
- Ruhige Lage, ideal für Familien

**CODE DU BIEN: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 202.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25076047 - 30659 Hannover – Bothfeld

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: [hannover@von-poll.com](mailto:hannover@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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