

Hannover – Davenstedt

Englischer Landhausstil trifft exklusiven Wohnkomfort in gehobenem Ambiente

????????? ??????????: 25076048



www.von-poll.com

????? ??????: 850.000 EUR • ??????????: ca. 165,98 m² • ??????: 3.5 • ?????? ????: 1.067 m²

???????? ??????????: 25076048 - 30455 Hannover – Davenstedt

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25076048 - 30455 Hannover – Davenstedt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25076048	????? ???????	850.000 EUR
???????????	ca. 165,98 m ²	??????	?????????????
?????? ???????	????????????? ??????		?????????????????
?????????	3.5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ??????????	2		
??????????	2		
????? ?????????????	2017	?????????	???????
		?????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ??????????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

??????? ?????????: 25076048 - 30455 Hannover – Davenstedt

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???? ???? ???????	ELECTRICITY	?????? ???? ?? ??????????	19.30 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ?????? ???	06.06.2035	?????????? ?????????????? ??????????	A+
???? ???? ???????	?????????????	???? ???? ??????? ???????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2017

???????? ??????????: 25076048 - 30455 Hannover – Davenstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 25076048 - 30455 Hannover – Davenstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 25076048 - 30455 Hannover – Davenstedt

?? ????????



VON POLL
IMMOBILIEN

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

Für Sie in den besten Lagen.

www.von-poll.com/hannover

Gutschein
für eine persönliche und professionelle
Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.

Capital
PRAKTIK-ADRESSE
Top-Makler Hannover
★★★★★
Nominierung für
von Poll Immobilien

Oder erhalten
Sie hier einen
ersten Richtwert
online.



???????? ??: 25076048 - 30455 Hannover – Davenstedt

?? ???????



???????? ??????????: 25076048 - 30455 Hannover – Davenstedt

?? ????????



???????? ??????????: 25076048 - 30455 Hannover – Davenstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 25076048 - 30455 Hannover – Davenstedt

?? ????????



??????? ???????: 25076048 - 30455 Hannover – Davenstedt

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25076048 - 30455 Hannover – Davenstedt

??? ?????? ?????????

Dieses Einfamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort mit dem unverkennbaren Charme des englischen Landhausstils und präsentiert sich in neuwertigem Zustand. Das im Jahr 2017 errichtete Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.067 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 166 m², verteilt auf 3,5 gut geschnittene Zimmer. Die klassische Fassade, in die liebevoll antike Backsteine integriert wurden, verleiht dem Haus einen besonderen Cottageflair.

Beim Betreten des Hauses eröffnet sich ein heller und offener Eingangsbereich, der mit großformatigen Natursteinböden gestaltet ist. Die traditionelle Architektur wird durch sichtbare Holzbalken betont, die in den Wohnräumen für eine außergewöhnliche Atmosphäre sorgen. Die zweifach verglasten, weißen Sprossenfenster aus Holz unterstreichen den englischen Landhausstil und lassen viel Tageslicht in sämtliche Räume.

Im Mittelpunkt des Hauses steht der großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich mit Kamin, der besonders an kühlen Abenden eine angenehme Wärme vermittelt. Die hochwertige Einbauküche der Marke Leicht überzeugt mit modernen Elektrogeräten und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und Genießen. Praktisch ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Gäste-WC mit Dusche und einem Hauswirtschaftsraum.

Im Obergeschoss befinden sich 3,5 Zimmer, wovon zwei als Schlafzimmer und/oder Arbeits-/Kinderzimmer genutzt werden können. Das großzügige Hauptbad ist ein weiteres Highlight. Es ist ausgestattet mit einer freistehenden Badewanne, bodengleicher Dusche sowie einem Doppelwaschtisch. Hier profitieren Sie von gehobener Ausstattung und einer sorgfältig ausgewählten Auswahl an Materialien, die dem Raum eine besondere Wertigkeit verleihen.

Ein Ankleidezimmer verbindet funktional den Schlafbereich mit dem Bad.

Die technische Ausstattung des Hauses entspricht modernen Anforderungen. Eine Fußbodenheizung in Kombination mit einer effizienten Erdwärmepumpe sorgt für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Die Be- und Entlüftung wird über eine Lüftungsanlage gesteuert, die für ein stets gutes Raumklima sorgt. Zusätzlich ist das Haus mit einer Alarmanlage gesichert. Die hervorragende Energieeffizienz des Gebäudes wurde durch einen Blower-Door-Test erfolgreich bestätigt.

Ein Carport bietet einen geschützten Außenstellplatz. Zudem steht Ihnen im Außenbereich viel Platz zur individuellen Gestaltung zur Verfügung. Der Garten lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein und unterstreicht das besondere Wohngefühl im Cottageflair.

Diese Immobilie verbindet stilvolles Ambiente mit moderner Wohnqualität. Wer ein neuwertiges Haus im englischen Landhausstil mit hochwertiger Ausstattung und einer außergewöhnlichen Atmosphäre durch sichtbare Holzbalken sucht, findet hier ein attraktives Zuhause in familienfreundlicher Umgebung.

??????? ???????: 25076048 - 30455 Hannover – Davenstedt

??????????????? ??? ?????????

- ca. 1.067 m² Grundstück
- ca. 166 m² Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- hochwertige Einbauküche von Leicht mit Elektrogeräten
- Gäste-WC mit Dusche
- großzügiges Bad mit freistehender Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch
- Parkett und großformatige Natursteinböden
- 2-fach verglaste Sprossenfenster aus Holz
- gehobene Ausstattung
- Erdwärme-Pumpe
- Kamin
- Lüftungsanlage
- Alarmanlage
- Antike Backsteine in der Fassade verbaut
- Carport
- Ein Blower-Door-Test zur Überprüfung der Luftdichtigkeit des Gebäudes ist mit einem sehr guten Ergebnis erfolgreich abgeschlossen.

??????? ???????: 25076048 - 30455 Hannover – Davenstedt

??? ??? ??? ???????????

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage von Hannover-Davenstedt. Davenstedt liegt im Westen von Hannover. Es grenzt im Norden an den Ortsteil Ahlem und im Süden an den Ortsteil Badenstedt.

Der Stadtteil ist hauptsächlich ein Wohngebiet und zeichnet sich durch eine Vielzahl von Wohnhäusern und Wohnungen aus. Es ist ein beliebter Wohnort für Familien und bietet eine gute Anbindung an die Innenstadt von Hannover.

Der Stadtteil ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich nur in einer Entfernung von 1 Min. fußläufig. Die Buslinie 120 bringt Sie direkt in die Innenstadt und die Buslinie 581 verbindet Sie mit den Ortsteilen Stöcken, Letter, Ahlem, Velber und Mühlenberg. Über die B6 haben Sie einen guten Anschluss an die Autobahn A2.

Davenstedt ist mit einer guten Infrastruktur ausgestattet. Die Bewohner haben einen Zugang zu allen notwendigen Alltagsgeschäften, wie diverse Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Friseur und Restaurants, ohne in die Innenstadt fahren zu müssen. Frische und regionale Produkte können Sie auf dem nur 500 m entfernten Wochenmarkt einkaufen.

Der Stadtteil verfügt über mehrere Schulen und Kindergärten, die die Bildungsbedürfnisse der Bewohner abdecken. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Kinderspielplatz und Kindergarten. Mit dem Auto erreichen Sie in nur 3 Minuten die Grundschule In der Steinbreite.

In der Nähe von Davenstedt befinden sich einige Grünflächen und Parks, die sich für Freizeitaktivitäten im Freien eignen. Das Davenstedter Holz mit seinen umliegenden Kleingartenvereinen ist ein beliebtes Ziel für Spaziergänge und Erholung, ebenso wie der nicht weit entfernte Stichkanal Linden.

??????? ?????????: 25076048 - 30455 Hannover – Davenstedt

?????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 19.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

???????? ??????????: 25076048 - 30455 Hannover – Davenstedt

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: hannover@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com