Hannover / Bothfeld – Bothfeld

Reihenendhaus mit Garage, 173m² Wohnfläche zzgl. 73m² Nutzfläche im Keller auf 512m² Grundstück

CODICE OGGETTO: 24076029-1

PREZZO D'ACQUISTO: 590.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 173 m² • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 512 m²

CODICE OGGETTO: 24076029-1 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24076029-1 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24076029-1
Superficie netta	ca. 173 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	590.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1980
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 73 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24076029-1 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.06.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	243.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

CODICE OGGETTO: 24076029-1 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24076029-1 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24076029-1 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24076029-1 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24076029-1 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24076029-1 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24076029-1 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24076029-1 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24076029-1 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

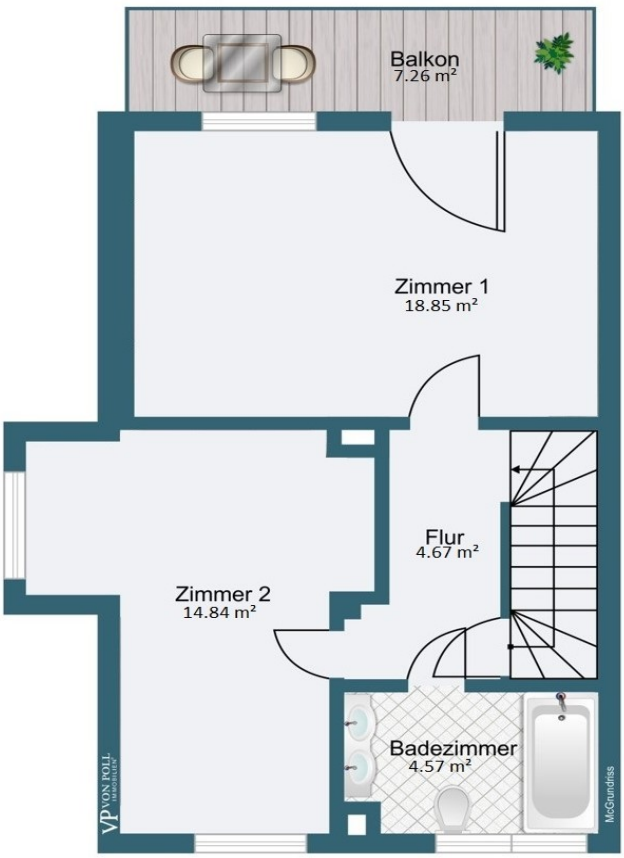
La proprietà

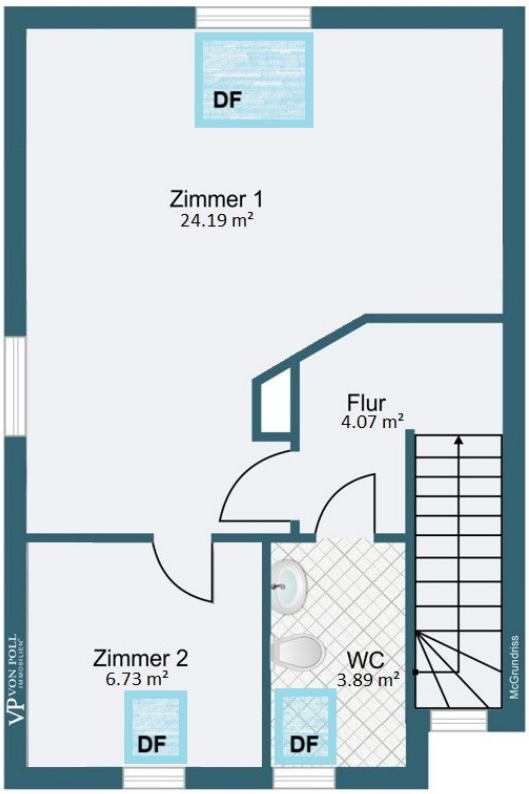
CODICE OGGETTO: 24076029-1 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

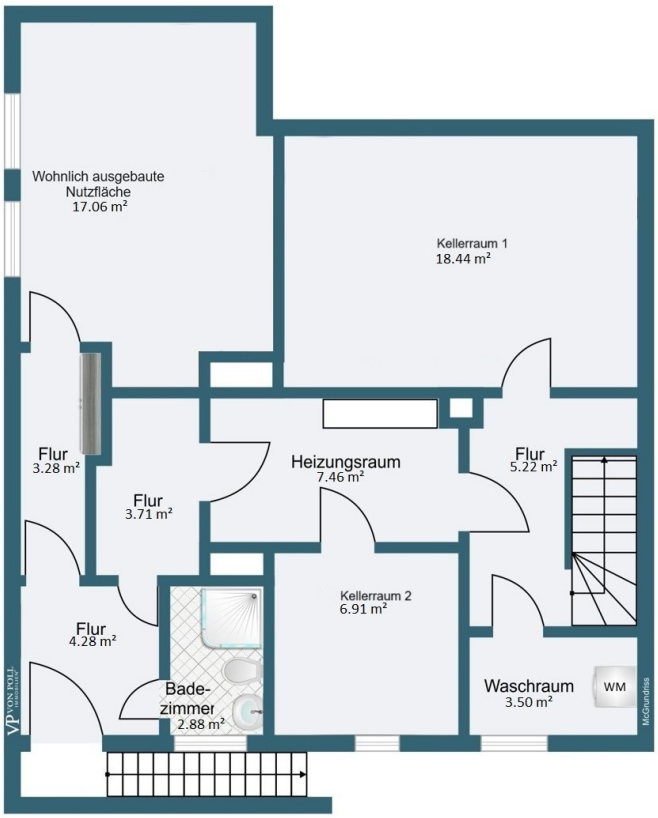
La proprietà

CODICE OGGETTO: 24076029-1 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

Planimetrie


Balkon
7.26 m²
Zimmer 1
18.85 m²
Flur
4.67 m²
Zimmer 2
14.84 m²
Badezimmer
4.57 m²
McGrundriss


DF
Zimmer 1
24.19 m²
Flur
4.07 m²
Zimmer 2
6.73 m²
WC
3.89 m²
DF
DF
McGrundriss



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24076029-1 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

Una prima impressione

Willkommen in diesem gepflegten Reihenendhaus! Es wurde 1960 erbaut und 1980 durch einen Anbau erweitert. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 173 Quadratmetern, einem ca. 512 Quadratmeter großen Grundstück und einer ca. 73 Quadratmeter großen Nutzfläche im Untergeschoss bietet dieses Haus jede Menge Potenzial zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Das Haus umfasst insgesamt sechs Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Badewanne und zwei Gästetoiletten. Des Weiteren gehören zu der Immobilie eine Garage, ein großzügiges Untergeschoss mit einer wohnlich ausgebauten Nutzfläche von ca. 32 Quadratmetern, ein gepflegter Garten mit Terrasse und zahlreiche praktische Details. Auf ca. 93 Quadratmetern im Erdgeschoss erwartet Sie eine helle und freundliche Atmosphäre. Der große Flur (ca. 12 m²) bietet einen Einbauschrank, eine Gästetoilette, eine Küche mit Einbauküche (ca. 7 m²) sowie ein mögliches Arbeitszimmer (ca. 16 m²) . Das großzügige Wohnzimmer mit Essbereich auf ca. 43 Quadratmetern ist mit einem Kamin und bodentiefen Fensterfronten ausgestattet und lädt zum Verweilen mit Blick in den Garten ein. Eine ca. 23 Quadratmeter große Terrasse mit elektrischer Markise bietet Ihnen zusätzlichen Freiraum im Grünen. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei Zimmer mit ca. 19 Quadratmetern und ca. 15 Quadratmetern, eines davon mit Balkon zum Garten (ca. 7 m²) und ein Badezimmer mit Badewanne (ca. 5 m²). Vom Obergeschoss führt eine Treppe ins ausgebaute Dachgeschoss, das auf ca. 39 Quadratmetern zwei weitere Zimmer mit ca. 24 Quadratmetern und ca. 7 Quadratmetern sowie eine Gästetoilette (ca. 4 m²) bietet. Die vorhandenen Küchenanschlüsse in dem kleineren Zimmer machen die Umgestaltung zu einer vollwertigen Etage mit Bad möglich. Im Untergeschoss stehen Ihnen ca. 73 Quadratmeter Nutzfläche zur Verfügung, darunter ein wohnlich ausgebauter Raum mit kleiner Küchenzeile, Bad mit Dusche und eigenem Außeneingang auf insgesamt ca. 31 Quadratmetern – ideal für Hobby oder Freizeit. Das Haus befindet sich in einer gefragten Wohnlage in Bothfeld, in der Nähe von Kindergärten, Schulen und der Haltestelle Noltemeyerbrücke, die in unter 5 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Immobilie bietet Ihnen viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung.

CODICE OGGETTO: 24076029-1 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

Dettagli dei servizi

- ca. 173 m² Wohnfläche
- ca. 512 m² Grundstück
- ca. 73 m² Nutzfläche im Untergeschoss, inkl. wohnlich ausgebauter Nutzfläche von ca. 31 m²
- 6 großzügige Zimmer
- 2 Gästetoiletten
- Großzügiges Badezimmer mit Wanne aus den 90ern
- Separate Küche mit älterer Einbauküche im Erdgeschoss
- Fenster aus den 80ern
- Fassade ungedämmt
- Gasheizung aus 2002
- Offener Kamin (Schornstein derzeit stillgelegt)
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss und Obergeschoss (außer Wohn-/Essbereich)
- Elektrische Raffstores im Wohn-/Essbereich
- Parkettboden im Arbeitszimmer
- Fliesen in Küche, Bad, Gästetoiletten
- Teppichboden in anderen Wohnräumen
- Laminat in der wohnlich ausgebauten Nutzfläche im Untergeschoss
- Großzügige Terrasse mit elektrischer Markise
- Balkon im Obergeschoss
- Gegensprechanlage auf jeder Etage und nach außen
- Garage mit elektrischem Tor

CODICE OGGETTO: 24076029-1 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

Tutto sulla posizione

Das Reihenendhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße mit großzügigen Vorgärten und angenehmer Wohnatmosphäre im Stadtteil Bothfeld. Dieser ist bekannt für seine ruhigen Wohnstraßen, gepflegten Grünflächen und freundlichen Nachbarschaften. Die unmittelbare Nähe zu Grünflächen bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung im Freien. Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Mittellandkanal, der nur wenige Gehminuten entfernt ist. Der Kanal lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten am Wasser ein. Bothfeld verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Verschiedene Supermärkte, Discounter, Bäckereien, Apotheken und Arztpraxen sind in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar und decken den täglichen Bedarf vollständig ab. Darüber hinaus gibt es in der Umgebung zahlreiche Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen. Sportliche Aktivitäten wie Fitnessstudios und das Nord-Ost-Bad erreichen Sie zu Fuß in weniger als 10 Minuten. Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv, da sich zahlreiche Bildungseinrichtungen in der Nähe befinden. Kindergarten und Grundschule sind weniger als 5 Gehminuten entfernt. Weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mit dem Fahrrad sind sie in 10 Minuten zu erreichen. Verschiedene Spielplätze und Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche tragen ebenfalls zur Attraktivität des Standortes bei. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Buslinien und die Stadtbahnlinien 3, 7 und 13 sorgen für eine schnelle und bequeme Verbindung in die Innenstadt von Hannover und die umliegenden Stadtteile. In ca. 15 Minuten erreichen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln den Hauptbahnhof Hannover. Darüber hinaus sind die Autobahnen A2 und A37 sowie die Bundesstraße B3 nur wenige Autominuten entfernt, so dass eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet ist. Die Medizinische Hochschule Hannover (MHH) ist sowohl mit dem Fahrrad in unter 15 Minuten erreichbar als auch hervorragend mit öffentlichen Verkehrsmitteln angebunden. Eine direkte Busverbindung (Linie 123) sorgt für einen unkomplizierten und schnellen Weg zur Hochschule. Bothfeld zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung von städtischer Infrastruktur und naturnaher Umgebung aus und bietet eine hohe Lebensqualität.

CODICE OGGETTO: 24076029-1 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 243.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. 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.

CODICE OGGETTO: 24076029-1 - 30659 Hannover / Bothfeld – Bothfeld

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Neteler

Schiffgraben 48 Hannover - Centro
E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com