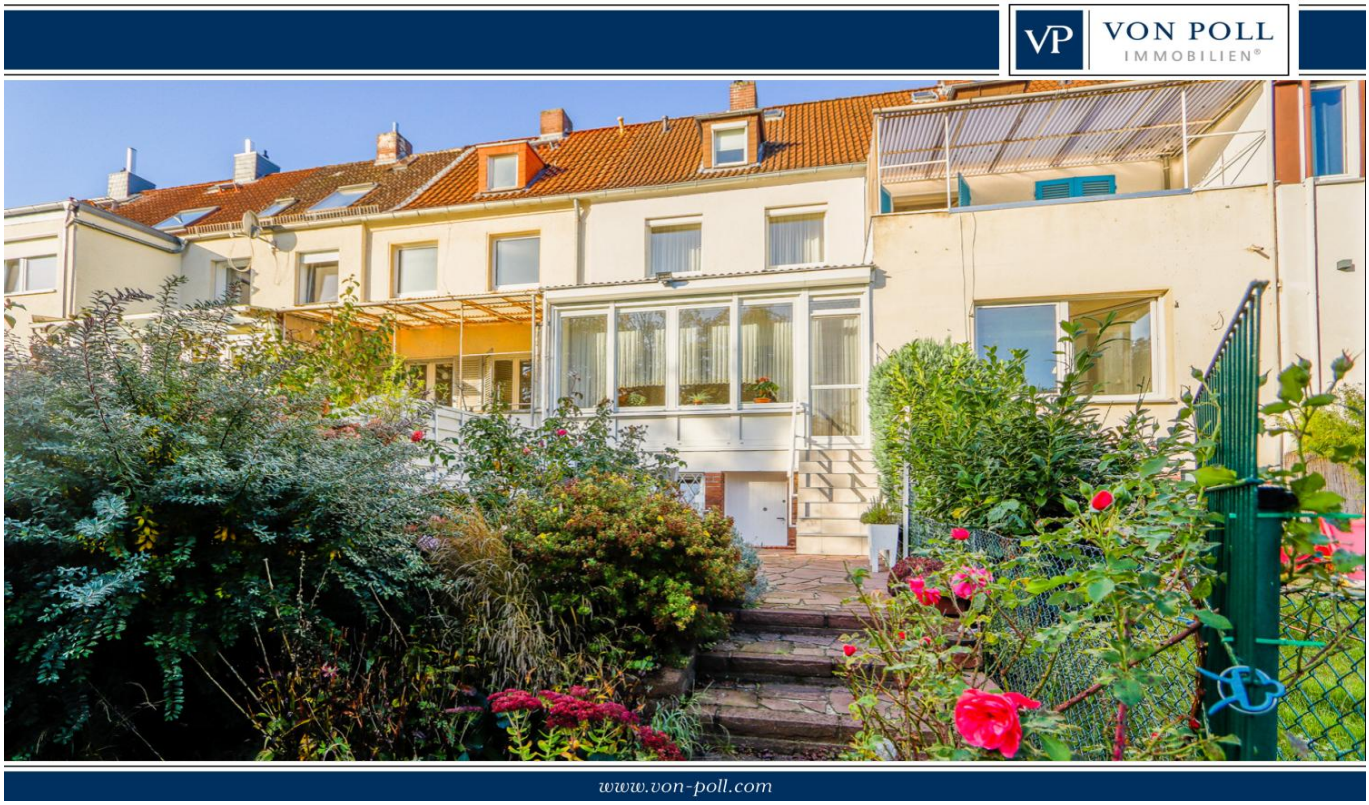
Hannover – List

Familienfreundliches Reihenmittelhaus mit Garten und Terrasse in der List

??????? ????????: 25076017



???? ??????: 475.000 EUR • ?????????: ca. 110,68 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 225 m²

??????? ????????: 25076017 - 30177 Hannover – List

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

??????? ????????: 25076017 - 30177 Hannover – List

?? ??? ?????

??????? ????????	25076017
?????????	ca. 110,68 m²
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	1
???? ??????????	1938

???? ??????	475.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????????? ?????	ca. 44 m²
??????	???????, WC ??????????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25076017 - 30177 Hannover – List

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	12.10.2034
???? ?????????	?????

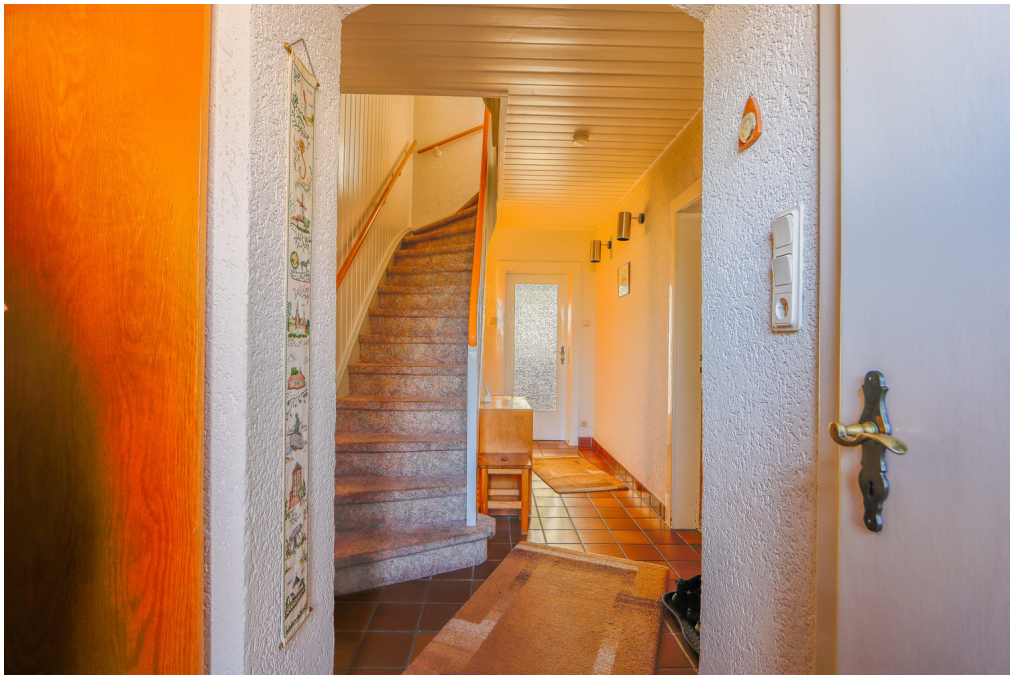
????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	196.10 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2022

??????? ????????: 25076017 - 30177 Hannover – List

?? ???????

??????? ????????: 25076017 - 30177 Hannover – List

?? ???????



??????? ????????: 25076017 - 30177 Hannover – List

?? ???????

??????? ????????: 25076017 - 30177 Hannover – List

?? ???????

??????? ????????: 25076017 - 30177 Hannover – List

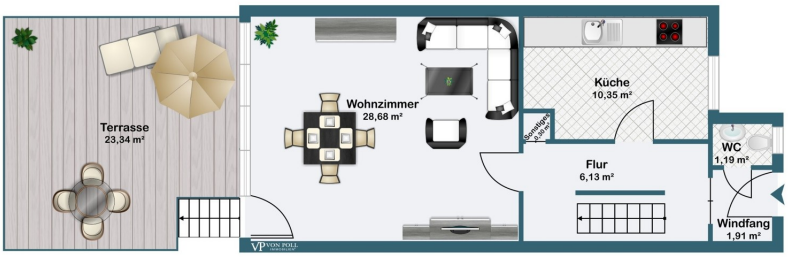
?? ???????

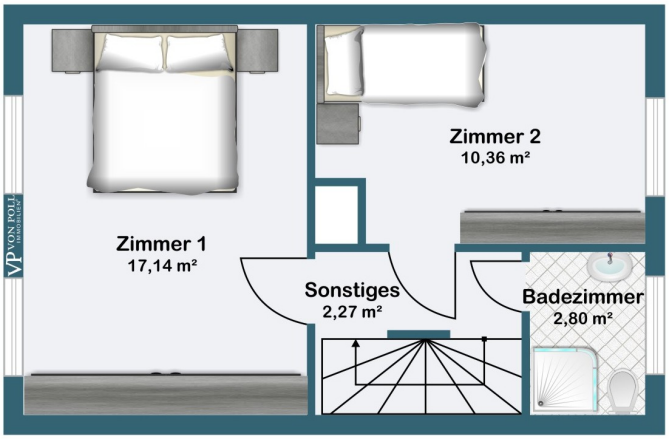
??????? ????????: 25076017 - 30177 Hannover – List

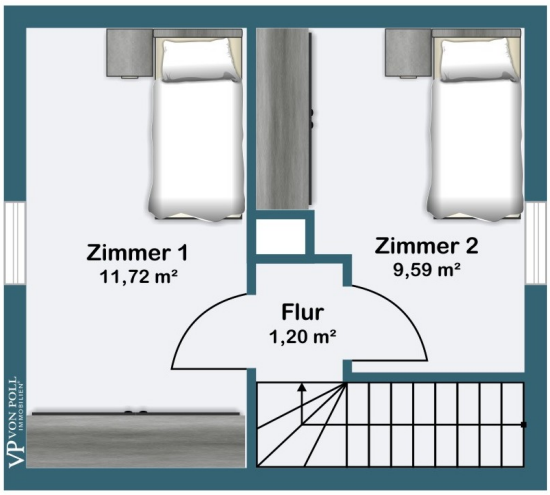
?? ???????

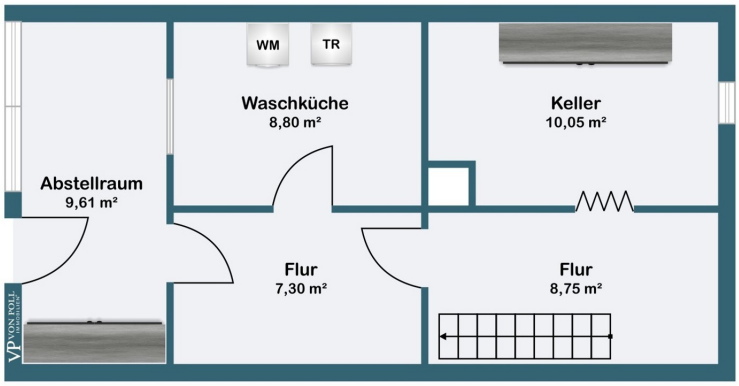
??????? ????????: 25076017 - 30177 Hannover – List

??????






Zimmer 1
11,72 m²
Zimmer 2
9,59 m²
Flur
1,20 m²


WM
TR
Waschküche
8,80 m²
Keller
10,05 m²
Abstellraum
9,61 m²
Flur
7,30 m²
Flur
8,75 m²

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

??????? ????????: 25076017 - 30177 Hannover – List

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - einem attraktiven Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1938, das auf ca. 111 m² Wohnfläche Geborgenheit und Wohlfühlatmosphäre vereint. Die Bauweise in Verbindung mit kontinuierlichen Modernisierungen schafft eine gelungene Verbindung von Tradition und zeitgemäßem Komfort. Mit einer Grundstücksgröße von ca. 225 m² und einem liebevoll angelegten Garten bietet diese Immobilie ein attraktives Gesamtpaket. Das stilvolle Zuhause empfängt Sie mit einem praktischen Windfang, der in die Garderobe übergeht. Ein angrenzendes Gäste-WC mit Fenster sorgt für zusätzlichen Komfort. Die separate Küche bietet über den Flur einen Zugang zum Essbereich im Wohnzimmer. Ein großzügiger Wohnraum mit ca. 29 m² bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Eine beeindruckende Fensterfront von rund fünf Metern gibt den Blick auf den gepflegten Garten frei und schafft eine offene, einladende Atmosphäre. Der 1974 erfolgte Anbau an die rückwärtige Außenwand des Hauses vergrößerte den Wohnraum. Von hier aus gelangen Sie auf die rund 23 Quadratmeter große Terrasse, die zu geselligen Abenden im Freien einlädt. Im Obergeschoss befinden sich auf ca. 33 m² zwei Zimmer, die ideal als Hauptschlafzimmer und Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die Ausrichtung sorgt für eine angenehme Belichtung. Das ca. 1997 neu gestaltete Bad verfügt über eine Dusche und ein Fenster. Im Dachgeschoss stehen zwei weitere Räume zur Verfügung, die auf einer Wohnfläche von ca. 18 m² (Grundfläche ca. 26 m²) vielseitig genutzt werden können. Ob als Rückzugsort, Hobbyraum oder zusätzliches Gästezimmer - hier lassen sich individuelle Wohnwünsche realisieren. Der Keller mit einer Nutzfläche von ca. 45 m² bietet reichlich Stauraum. Hier befindet sich auch die moderne Gasheizung, die 2022 erneuert wurde. Weitere Renovierungen wie die Wärmedämmung der Vorder- und Rückfassade, der Einbau von elektrischen Rollläden im Erdgeschoss sowie eine stilvolle Spanndecke im Wohnzimmer unterstreichen die Wertigkeit dieser Immobilie. Eine grüne Oase der Ruhe ist der Garten. Mit seiner großzügigen Fläche und der angrenzenden Terrasse lädt er zum Verweilen ein. Die Grundstücksgröße bietet Raum für kreative Gestaltungsideen und Freizeitaktivitäten. Genießen Sie den Sonnenaufgang auf der nach Osten ausgerichteten Terrasse oder den Sonnenuntergang im hinteren Teil des Gartens. Dieses Reihenmittelhaus überzeugt durch eine kontinuierliche Modernisierung. Bringen Sie mit Ihrer Kreativität neue Ideen ein. Hier erwartet Sie ein gemütliches Zuhause mit Platz für die ganze Familie.

??????? ????????: 25076017 - 30177 Hannover – List

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

- Reihenmittelhaus
- Baujahr ca. 1938
- ca. 100 m² Wohnfläche
- ca. 225 m² Grundstück
- ca. 44,5 m² Nutzfläche im Keller
- ca. 23 m² Terrasse

Modernisierungen:

- ca. 1974 Erweiterung des Wohnzimmers durch Abfangung der hinteren Hausaußenwand
- ca. 1997 Dacheindeckung
- ca. 1997 Neugestaltung von Badezimmer und Gäste-WC
- Ende der 90er Jahre: Einbau von Rollläden (EG elektrisch, restliche manuell)
- ca. 2004 Alu-Fensterfront im Wohnzimmer (ca. 5 m)
- ca. 2014 Wärmedämmung der Vorder- und Rückseite der Fassade, Spanndecke im Wohnzimmer
- ca. 2022 neue Gasheizung
- ca. 2024 Neuverfliesung der Treppe zur Terrasse

Übrige Fenster: ca. 50 Jahre alt
Leitungen/Rohre: unbekannt
Elektrik: unbekannt, 2-adrig

??????? ????????: 25076017 - 30177 Hannover – List

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

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohnlage Hannovers und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur sowie eine ideale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Stadtbahnhaltestelle Pelikanstraße ist nur ca. 10 Gehminuten entfernt, hier verkehren die Linien 3, 7 und 13. Noch näher, nur 250 Meter entfernt, befindet sich die Bushaltestelle Liliencronstraße mit der Linie 133. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Bildungseinrichtungen: Eine Kindertagesstätte ist nur 130 Meter entfernt, die nächste Grundschule 600 Meter. Auch die weiterführenden Schulen sind gut erreichbar - das Käthe-Kollwitz-Gymnasium liegt etwa 5 Fahrradminuten entfernt, die IGS List etwa 10 Fahrradminuten. Auch die ärztliche Versorgung ist optimal. Im Umkreis von 500 Metern befinden sich mehrere Arztpraxen und eine Apotheke. Die Medizinische Hochschule Hannover (MHH) ist nur 3,4 Kilometer entfernt und gut zu erreichen. Ein besonderes Highlight ist die Nähe zur Eilenriede, dem größten Stadtwald Europas. Nur 650 Meter trennen Sie von diesem grünen Rückzugsort, der zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden in der Natur einlädt. Hier wohnen Sie in einem Stadtteil, der städtisches Leben mit Entspannung verbindet. Eine Lage, die keine Wünsche offen lässt.

??????? ????????: 25076017 - 30177 Hannover – List

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 196.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. 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.

??????? ????????: 25076017 - 30177 Hannover – List

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

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

Christian Neteler

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com