

Hannover

Gründerhausvilla mit Ausbaureserve und parkähnlichem Grundstück in ruhiger Lage

????????? ??????????: 25076027



www.von-poll.com

???? ??????: 850.000 EUR • ??????????: ca. 240 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 958 m²

??????? ???????: 25076027 - 30657 Hannover

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

???????? ?????????: 25076027 - 30657 Hannover

?? ??? ??????

???????? ?????????	25076027
???????????	ca. 240 m²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	8
????????????? ???	4
??????????	
??????????	2
????? ?????????????	1927
????? ?????????????	2 x ????????????
	????? ?????????????,
	1 x ???????

????? ???????	850.000 EUR
?????	?????????????
	????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
?????????????	
???????	????????, WC ?????????????, ??????, ?????, ????????????????? ????????, ?????????

???????? ?????????: 25076027 - 30657 Hannover

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

???? ???????????	??????? ?????? ?????	???????????????? ??????????	BEDARF
????????????? ???????????????? ???????? ???	01.06.2035	??????? ?????? ??????????	265.90 kWh/m²a
		????????? ????????????? ??????????	H
		????? ??????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2005

???????? ?????????: 25076027 - 30657 Hannover

?? ?????????



???????? ?????????: 25076027 - 30657 Hannover

?? ?????????



???????? ?????????: 25076027 - 30657 Hannover

?? ????????



???????? ?????????: 25076027 - 30657 Hannover

?? ?????????



???????? ??????????: 25076027 - 30657 Hannover

?? ?????????



???????? ?????????: 25076027 - 30657 Hannover

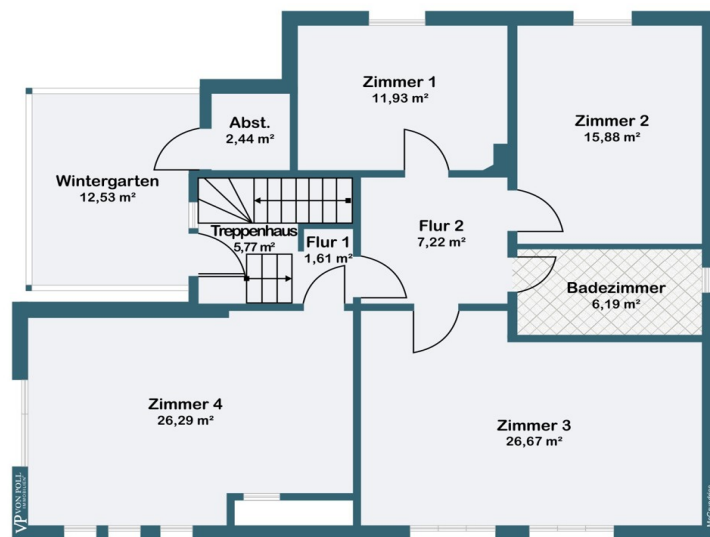
?? ?????????

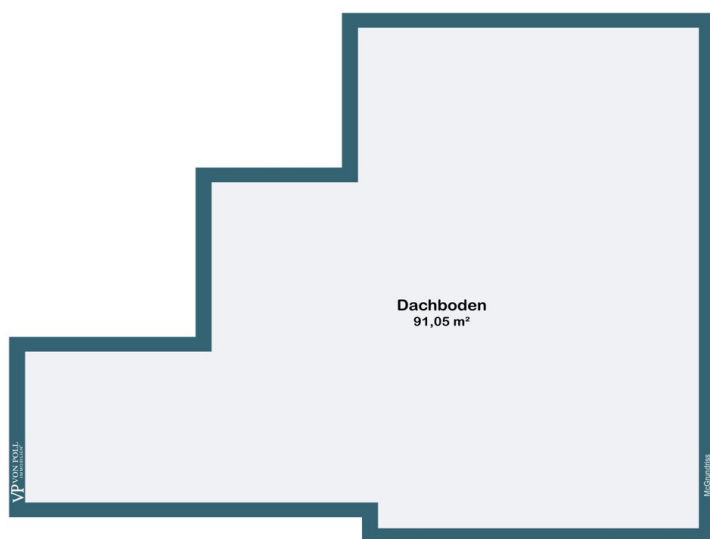


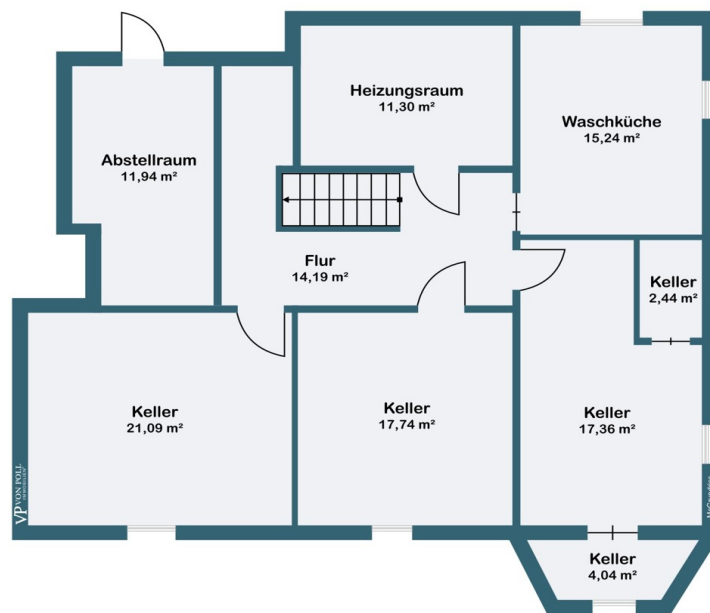
??????? ???????: 25076027 - 30657 Hannover

???????









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

??????? ?????????: 25076027 - 30657 Hannover

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

Zum Verkauf steht eine gepflegte und geschichtsträchtige Gründerhausvilla aus dem Jahre 1927, die auf einem großzügigen Grundstück von ca. 958 m² in ruhiger Wohnlage errichtet wurde. Mit einer Wohnfläche von rund 240 m² und insgesamt acht Zimmern bietet diese Immobilie viel Raum für Familien, Paare oder Menschen mit dem Wunsch nach großzügigem Wohnen und individueller Gestaltungsmöglichkeit. Der Dachboden bietet eine zusätzliche Ausbaureserve von ca. 90 m² an. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender und weitläufiger Eingangsbereich, der direkt in ein flexibel nutzbares Zimmer führt. Der Grundriss des Hauses ist durchdacht und überzeugt im Erdgeschoss durch eine offene Gestaltung mit viel Wohnkomfort. Der Wohn- und Essbereich ist großzügig geschnitten und wird durch 3 m hohe Decken mit stilvollen Stuckelementen geschmückt, die dem Haus einen eleganten, historischen Charme verleihen. Eine Schiebetür trennt die beiden Bereiche auf Wunsch. Für gemütliche Stunden sorgt der Kamin im Esszimmer, besonders an kühleren Tagen. Die angrenzende, geräumige Küche wurde 2007 vollständig erneuert – inklusive aller Anschlüsse, Wasserleitungen und maßgefertigter Einbauten. Sie bietet viel Platz für gemeinsames Kochen und geht nahtlos in den Außenbereich über. Von hier gelangen Sie direkt auf die Terrasse und weiter in den Garten, der mit über 70 Rosenstämmen aufwendig angelegt ist – ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende. Das Erdgeschoss verfügt darüber hinaus über ein Gäste-WC, das kürzlich modernisiert wurde, sowie über ein Badezimmer mit einer großzügigen Dusche. Ein ruhig gelegenes Büro rundet das Raumangebot dieser Etage ab und eignet sich hervorragend als Rückzugsort für das Arbeiten im Homeoffice. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zu einer kleinen, straßenseitig gelegenen Terrasse – ein geschützter Platz, der sich ideal für eine kurze Pause an der frischen Luft oder den morgendlichen Kaffee im Freien eignet. Zwischen Erd- und Obergeschoss wurde ein Wintergarten errichtet – eine umfassende Neuanlage, inklusive hochwertiger Bodenfliesen, Fenster und Türen. Große Fensterflächen eröffnen einen weiten Blick in den Garten und lassen viel Tageslicht in den Raum. Die besondere Raumhöhe und Konstruktion verleihen diesem Bereich eine außergewöhnliche Offenheit – ideal als Lesecke oder Frühstückstisch mit Blick ins Grüne. Im Obergeschoss befinden sich vier helle und großzügige Schlafzimmer. Drei Fenster im südlichen Zimmer wurden kürzlich erneuert, wodurch sich auch hier eine helle und freundliche Atmosphäre bietet. Auch das große Badezimmer wurde modernisiert. Das Haus ist teilunterkellert und bietet hier nützlichen Stauraum sowie Platz für die Haustechnik. In den letzten Jahren wurde auch dieser Bereich umfassend gepflegt: Eine neue Buderus-Heizung samt aller Leitungen wurde eingebaut und wird regelmäßig gewartet. Der Keller wurde mit einer professionellen Horizontalsperre (Fa. Isotec) gegen

Feuchtigkeit geschützt. Ein Kellerfenster wurde erneuert. Zusätzliche Modernisierungen wie eine neue Haustür samt neuem Podest, Bewegungsmelder im Eingangsbereich, Außenjalousien an sämtlichen Fenstern sowie diverse Schönheitsreparaturen im gesamten Haus unterstreichen die kontinuierliche Pflege und Instandhaltung der Immobilie. Der Garten ist vom Haus aus bequem erreichbar und lädt mit seiner gepflegten Anlage zum Verweilen und Entspannen ein. Ein praktisches Nebengebäude mit Garage und nutzbarem Dachboden bietet weiteren Stauraum. Zwei Stellplätze direkt hinter dem Haus ermöglichen bequemes Parken auf dem eigenen Grundstück. Diese Immobilie vereint zeitlosen Charme mit durchdachtem Komfort. Die vielen, im Laufe der Jahre durchgeführten Modernisierungen sorgen für einen gepflegten Gesamtzustand und machen das Haus zu einer attraktiven Wohnlösung.

??????? ?????????: 25076027 - 30657 Hannover

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

- Baujahr 1927
- Freistehendes Einfamilienhaus
- Laufend modernisiert
- Ca. 240 m² Wohnfläche
- 8 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer im Obergeschoss
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin
- Maßgefertigte Einbauküche
- Wintergarten mit Gartenblick
- Büro im Erdgeschoss mit Zugang zu einer Terrasse
- Gäste-WC und separates Badezimmer mit großer Dusche im EG
- Weiteres Bad im Obergeschoss
- Hochwertige Stuckelemente im Wohnbereich
- Außenjalousien
- Neue Haustür, Terrassentür und Treppenpodest
- Gepflegter Garten mit Terrasse und Nebengebäude inkl. Garage
- Zwei Außenstellplätze auf dem Grundstück
- Teilunterkellert
- Bewegungsmelder an Haustür und Garage

??????? ?????????: 25076027 - 30657 Hannover

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

Die Immobilie liegt in Isernhagen-Süd, einem ruhigen und gehobenen Wohnviertel am nordöstlichen Stadtrand von Hannover. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und altem Baumbestand. Die Straße selbst ist verkehrsberuhigt, wodurch eine angenehme und familienfreundliche Wohnatmosphäre entsteht. Trotz der ruhigen Lage profitieren Bewohner von einer sehr guten Anbindung an das städtische Leben. In unmittelbarer Nähe finden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte sind schnell erreichbar. Auch mehrere Arztpraxen, Apotheken und Dienstleister befinden sich in der Umgebung. Für Familien besonders attraktiv sind die nahegelegenen Kindergärten und Schulen, die sich entweder fußläufig oder mit dem Fahrrad bequem erreichen lassen. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Bushaltestelle „Am Rotdorn“ liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung zu den Stadtteilen Bothfeld, Groß-Buchholz und zur Stadtbahnlinie 3 am Fasanenkrug. Diese ist ebenfalls in etwa 10–15 Minuten fußläufig erreichbar und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Innenstadt Hannovers – ideal für Berufspendler und Schüler. Auch für Autofahrer ist die Lage günstig: Die Podbielskistraße als Hauptverkehrsachse ist schnell erreichbar, ebenso wie die Auffahrten zur A2 und A37. So gelangt man zügig sowohl ins Zentrum von Hannover als auch in die angrenzenden Regionen und das Umland. Erholung in der Natur ist ebenfalls nicht weit entfernt. In der direkten Umgebung laden kleine Grünflächen, Felder und Spazierwege entlang des nahegelegenen Bahndamms oder durch die umliegenden Wohngebiete zu kurzen Auszeiten im Freien ein – ideal für Hundebesitzer, Jogger oder entspannte Abendspaziergänge. Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Mischung aus naturnahem, ruhigem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit – perfekt für alle, die ein komfortables Zuhause mit guter Infrastruktur in einem der beliebtesten Wohnviertel Hannovers suchen.

??????? ???????: 25076027 - 30657 Hannover

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.6.2035. Endenergiebedarf beträgt 265.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ?????????: 25076027 - 30657 Hannover

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

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

Christian Neteler

Schiffgraben 48 ??????? - ??????

E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com