

Hannover – Bornum

## Split-Level-Reihenendhaus mit Sonnengarten, Garage und viel Raum für individuelle Wohnideen

????????? ??????????: 25076045



???? ??????: 350.000 EUR • ??????????: ca. 159,96 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 351 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

?? ??? ??????

|                    |                           |                     |                       |
|--------------------|---------------------------|---------------------|-----------------------|
| ??????? ???????:   | 25076045                  | ???? ??????         | 350.000 EUR           |
| ??????????         | ca. 159,96 m <sup>2</sup> | ??????????          | Käuferprovision       |
| ????????           | 6                         |                     | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???     | 3                         |                     | MwSt.) des            |
| ??????????         |                           |                     | beurkundeten          |
|                    |                           |                     | Kaufpreises           |
| ????????           | 2                         | ???? ????????????   | 1984                  |
| ???? ????????????  | 1963                      | ??????????????????? | ca. 32 m <sup>2</sup> |
| ????? ???????????? | 1 x ??????                | ?????               |                       |
|                    |                           | ??????              | ???????, WC           |
|                    |                           |                     | ??????????, ?????     |

??????? ???????: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

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

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????? ???????<br>??????????                                                | 262.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 10.08.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | H              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1963           |

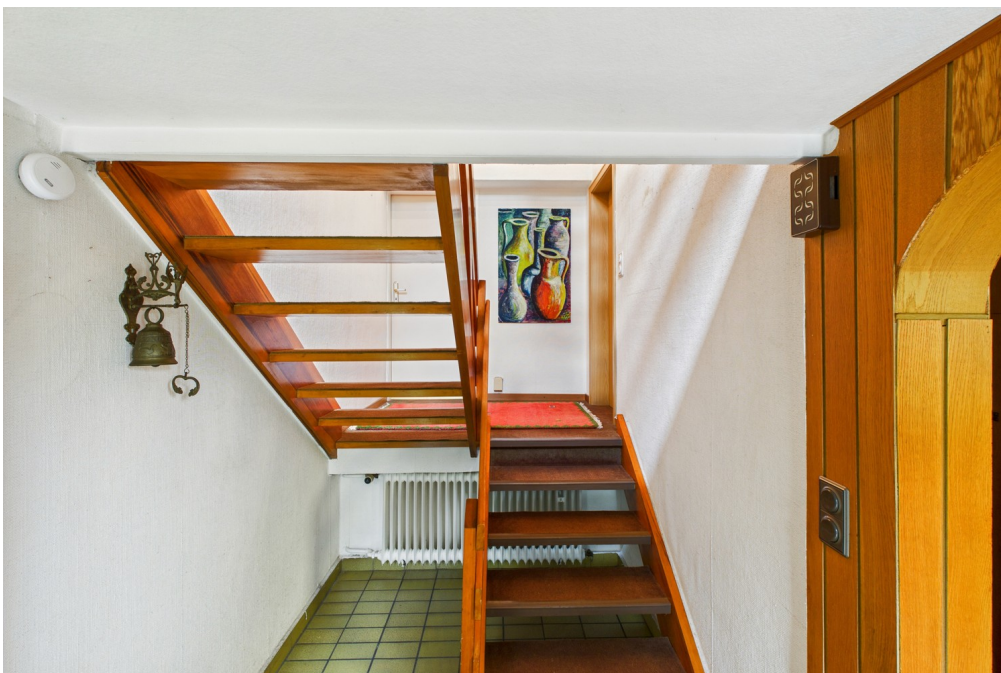
???????? ??: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

?? ???????



??????? ?????????: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

?? ????????



??????? ?????????: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

?? ????????



**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**

HAARER KAMPF  
100% KUNDENFRIEDEN

**Top-Makler Hannover**

★★★★★

Hochschule für  
von Poll Immobilien

Oder erhalten  
Sie hier einen  
ersten Richtwert  
online.



??????? ???????: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

?? ????????



???????? ??: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

?? ????????



???????? ??: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

?? ???????



???????? ?????????: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

?? ?????????



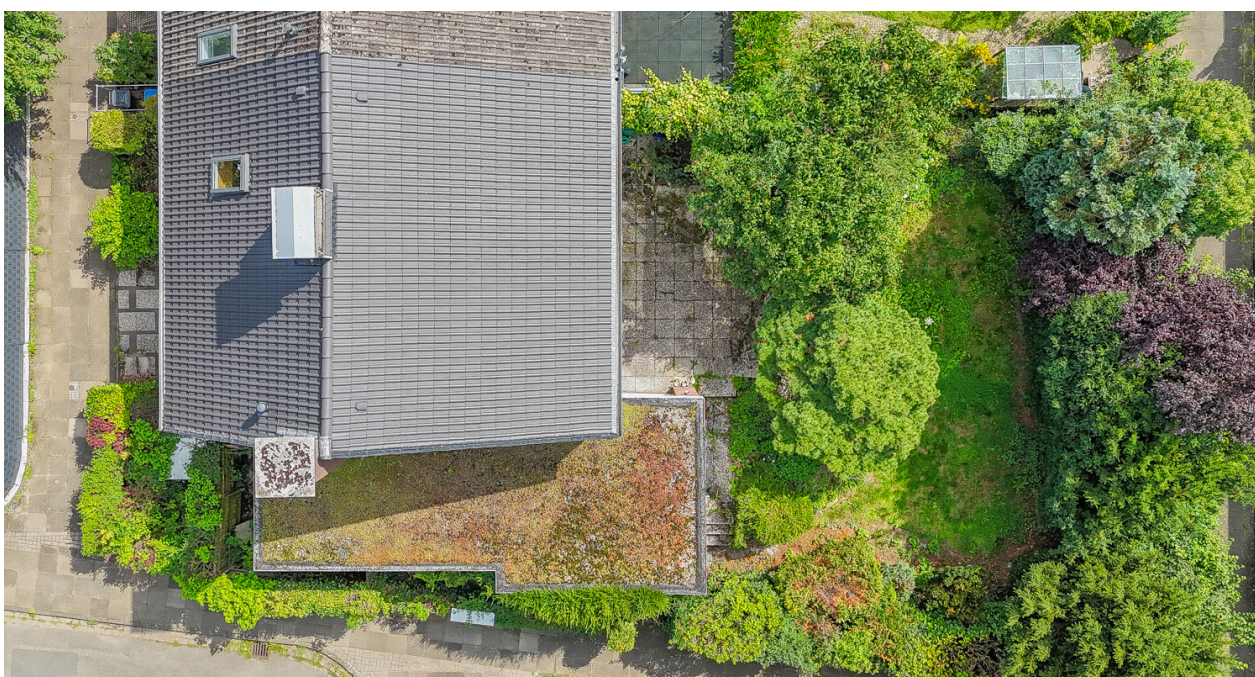
???????? ?????: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

?? ????????



??????? ???????? : 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

?? ????????



??????? ???????: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## ??? ?????? ?????????

In diesem gepflegten Reihenendhaus werden großzügige Raumverhältnisse mit durchdachter Architektur und einem sonnenverwöhnten Garten verbunden, was zu einem ganz besonderen Wohlfühlambiente führt. Die Immobilie wurde ca. 1963 erbaut und etwa zehn Jahre später durch einen Anbau erweitert. Insgesamt verfügt das Haus über sechs Zimmer, von denen mindestens drei als Schlafzimmer genutzt werden können. Ein neu gedecktes Dach auf dem Hauptgebäude (ca. vier Jahre alt) sowie vier große, modernisierte Wohnzimmerfenster aus ca. 1997 unterstreichen den soliden baulichen Zustand.

Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in ein ca. 14 m<sup>2</sup> großes Zimmer, das ursprünglich als Küche genutzt wurde und sich heute ideal für Homeoffice, Hobbys oder als Küche eignet. Ein gegenüberliegender Abstellraum diente zuletzt als Garderobe. Über eine halbe Treppe gelangen Sie in das großzügige Wohn-Esszimmer mit ca. 55 m<sup>2</sup>. Es überzeugt durch eine helle Gestaltung, einen offenen Kamin sowie den Zugang zur Terrasse ca. 30 m<sup>2</sup> großen Terrasse mit Markise und zum Garten in sonniger Südwestlage. Im Wohnbereich sind bereits Anschlüsse für eine Küche vorhanden, die eine neue, moderne und offene Küchenlösung ermöglichen. Ein innenliegendes Gäste-WC, das von der Treppe aus zugänglich ist, rundet diese Ebene ab. Als Bodenbeläge wurden überwiegend Fliesen, Teppich und Parkett verwendet.

In den darüberliegenden Etagen befinden sich drei Schlafzimmer mit Größen zwischen ca. 14 und 19 m<sup>2</sup> sowie ein weiteres Zimmer, das sich beispielsweise als Büro nutzen lässt. Es hat ca. 6 m<sup>2</sup> zzgl. Schräge und zusätzliche Nutzfläche.

Es gibt zwei Tageslichtbäder, von denen eines mit Badewanne und das andere mit einer Dusche ausgestattet ist. Die Wohnräume sind überwiegend mit Teppichboden ausgestattet. Die Sanitärräume sind gefliest. Die Raumaufteilung folgt dem Split-Level-Prinzip, wodurch jede Ebene klar strukturiert, aber dennoch harmonisch miteinander verbunden ist.

Ein Kriechkeller mit einer Deckenhöhe von ca. 1,55 bis 1,88 Metern und einem Anschluss für die Waschmaschine bietet zusätzlichen Stauraum. Zum Angebot gehören außerdem eine offene, überdachte Abstellfläche vor dem Anbau sowie eine Garage auf einem Garagenhof.

Die Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf, die ein solides Haus mit Potenzial in ruhiger, aber gut angebundener Lage suchen. Sie präsentiert sich

in einem soliden Zustand, erfordert jedoch eine Sanierung im Innenbereich.  
Insbesondere die Bäder und Teile der Haustechnik entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard und bieten Raum für individuelle Modernisierungen.

??????? ???????: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

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

- Reihenendhaus
- Split-Level-Bauweise
- Baujahr ca. 1963
- Anbau ca. 1973
- ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 33 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 6 Zimmer insgesamt, 3-4 Schlafzimmer möglich
- Dach Hauptgebäude neu gedeckt (ca. 4 Jahre alt)
- Wohnzimmerfenster modernisiert (ca. 1997)
- Weitere Fenster größtenteils aus ca. 1980
- Schlafzimmer I und Flur im Geschoss 1,5 mit Rollläden
- offener Kamin
- Küchenanschlüsse im Wohnbereich vorhanden
- Gäste-WC (innenliegend)
- 2 Tageslichtbäder
- Elektrik teilweise dreipolig
- Gastherme von ca. 1985
- Kriechkeller (1,55–1,88 m Deckenhöhe), Waschmaschinenanschluss
- Garten in Südwestlage
- Terrasse mit Markise
- Offene, überdachte Abstellfläche vor dem Anbau
- Garage auf dem Garagenhof

??????? ???????: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

## ??? ??? ??? ???????????

Dieses gepflegte Reihenendhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage im hannoverschen Stadtteil Bornum. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft und eine familienfreundliche Infrastruktur aus.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Ein Kindergarten befindet sich nur etwa eine Gehminute entfernt direkt um die Ecke.

Eine Grundschule liegt etwa zehn Gehminuten entfernt und weiterführende Schulen, wie die Humboldtschule Hannover, sind bequem in fünf bis 15 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls gut erreichbar: Ein Supermarkt liegt nur 1,1 Kilometer entfernt. Weitere Supermärkte und ein Drogeriemarkt befinden sich in der Chemnitzer Straße in 30952 Ronnenberg und sind in ca. sieben Autominuten (ca. 2,7 km) erreichbar. Apotheken und Ärzte erreichen Sie in ca. 10 Fahrradminuten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Die Bushaltestelle der Linie 581 erreichen Sie in etwa vier Gehminuten, die Bushaltestelle Hannover Nenndorfer Chaussee mit der Linie 500 in etwa sechs Gehminuten. Zur nächsten S-Bahn-Station Hannover Bornum Bahnhof sind es nur ca. fünf Minuten zu Fuß. Die Stadtbahnhaltestelle Safariweg mit der Linie 9 ist in rund 15 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet eine weitere direkte Verbindung in die Innenstadt und in die umliegenden Stadtteile.

Die schnelle Anbindung an die Bundesstraßen 6, 65 und 217 (jeweils ca. fünf Autominuten) ermöglicht eine zügige Verbindung ins Umland und auf die Autobahnen.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Verkehrsanbindung, Nähe zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten macht dieses Reihenendhaus zu einem idealen Zuhause für Menschen, die stadtnah, aber dennoch entspannt wohnen möchten.

??????? ???????: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 262.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

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.

??????? ???????: 25076045 - 30453 Hannover – Bornum

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

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

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