Hannover – Bothfeld

# Vielseitiges Reihenmittelhaus mit Garage und Garten in bevorzugter Wohnlage

***CODICE OGGETTO: 25076033***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 365.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 112,45 $m^2$ • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 182 $m^2$

**CODICE OGGETTO: 25076033 - 30659 Hannover – 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: 25076033 - 30659 Hannover – Bothfeld**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25076033 |
| Superficie netta | ca. 112,45 m² |
| Vani | 5 |
| Camere da letto | 3 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 1958 |
| Garage/Posto auto | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 365.000 EUR |
| Casa | Villa a schiera centrale |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023 |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

**CODICE OGGETTO: 25076033 - 30659 Hannover – Bothfeld**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 22.06.2035 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 188.60 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | F |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1958 |

**CODICE OGGETTO: 25076033 - 30659 Hannover – Bothfeld**

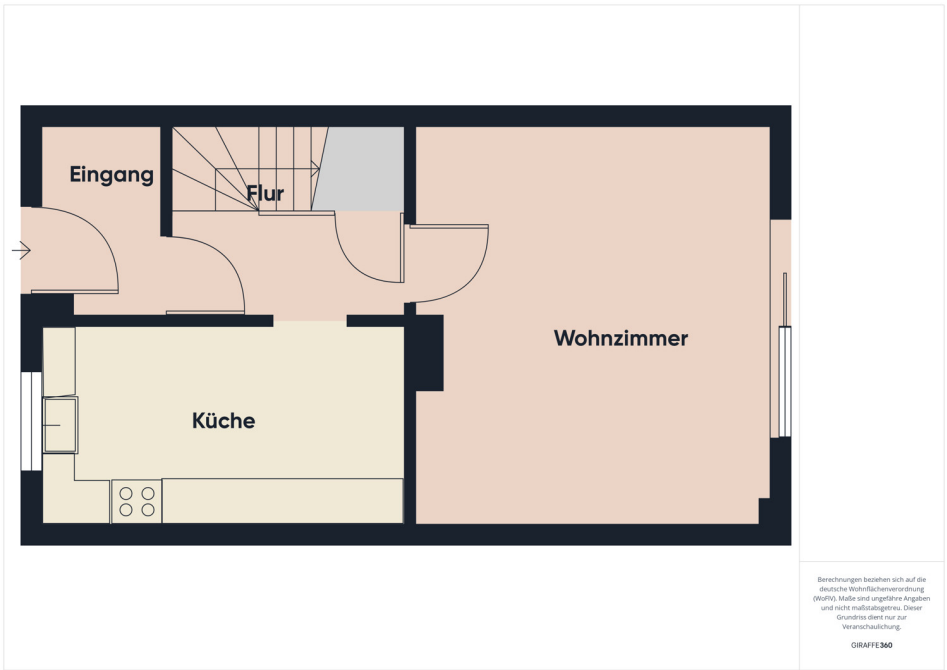
# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25076033 - 30659 Hannover – Bothfeld**

# La proprietà

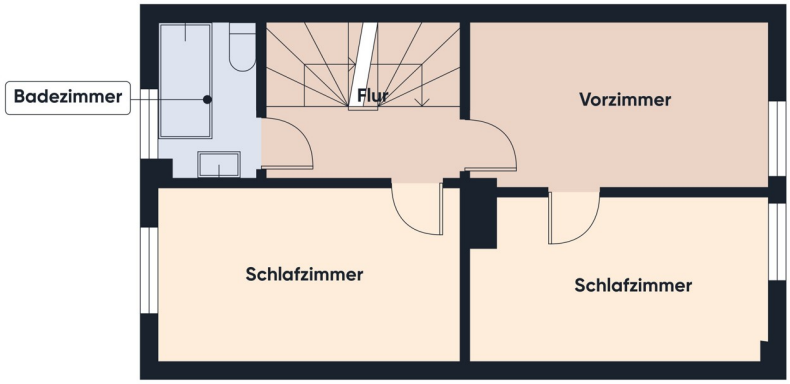
**CODICE OGGETTO: 25076033 - 30659 Hannover – Bothfeld**

# La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25076033 - 30659 Hannover – Bothfeld**

# La proprietà

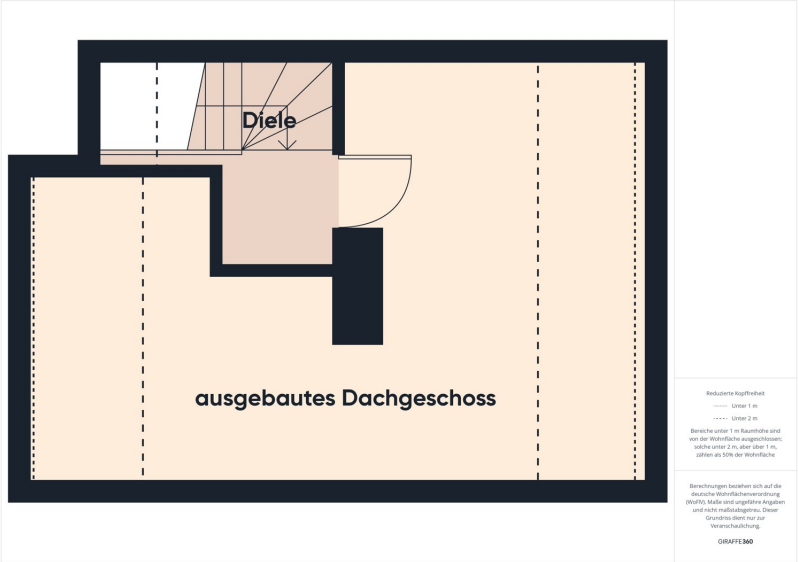



Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

**CODICE OGGETTO: 25076033 - 30659 Hannover – Bothfeld**

# Planimetrie




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: 25076033 - 30659 Hannover – Bothfeld**

# Una prima impressione

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1958 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 112,45 m² sowie einer Grundstücksgröße von ca. 182 m² ausreichend Platz für Paare oder Familien, die ein neues Zuhause in ruhiger Lage suchen. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2023 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem zeitgemäßen, gehobenen Ausstattungsstandard. Dank der ruhigen Wohnlage entsteht eine angenehme Atmosphäre, die zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Die Raumaufteilung ist funktional und gut durchdacht. Im Erdgeschoss befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem gepflegten Garten, der sich hervorragend für erholsame Stunden im Freien eignet. Die angrenzende Einbauküche ist modern ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die Umsetzung kulinarischer Ideen. Im Obergeschoss stehen zwei der insgesamt drei Schlafzimmer zur Verfügung. Eines der Zimmer ist als rückwärtiges Hinterzimmer konzipiert und eignet sich ideal als Kinderzimmer oder Homeoffice. Große Fenster sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre. Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert die Wohnfläche um einen zusätzlichen Raum, der flexibel genutzt werden kann – sei es als weiteres Schlafzimmer, Arbeitsbereich, Hobbyraum oder Atelier.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde mit modernem Komfort ausgestattet. Eine zentrale Heizungsanlage sorgt für angenehme Temperaturen in den kälteren Monaten. Zusätzlichen Stauraum bietet der voll nutzbare Keller, der sich ideal für Haushaltsgegenstände oder Vorräte eignet. Eine Garage gehört ebenfalls zum Objekt und bietet einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug.

Insgesamt überzeugt dieses Reihenmittelhaus durch eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort, moderner Ausstattung und einer attraktiven, ruhigen Lage. Die umfassende Modernisierung im Jahr 2023 bringt das Haus auf den aktuellen Stand der Technik und macht es zu einem äußerst interessanten Kaufobjekt für Menschen, die ein gepflegtes und sofort bezugsfertiges Zuhause suchen. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 25076033 - 30659 Hannover – Bothfeld**

# Dettagli dei servizi

-Reihenmittelhaus, Baujahr 1958
-Wohnfläche: ca. 112,45?m²
-Grundstück: ca. 182?m²
-3 Schlafzimmer (eins im DG), gute Raumaufteilung
-Letzte Modernisierung: 2023
-Erdgeschoss: großes Wohnzimmer mit Terrasse + Garten
-Moderne Einbauküche
-Obergeschoss: 2 Zimmer
-Dachgeschoss ausgebaut, flexibel nutzbar
-Große Fenster, helle Räume
-Zentralheizung, gepflegter Zustand
-Vollkeller mit viel Stauraum
-Garage vorhanden
-Ruhige Lage, ideal für Paare/Familien

**CODICE OGGETTO: 25076033 - 30659 Hannover – Bothfeld**

# Tutto sulla posizione

Bothfeld ist ein Stadtteil im Nordosten Hannovers und gehört zum Stadtbezirk Bothfeld Vahrenheide. Hier ist ein harmonischer Mix aus dörflichem Charme, großzügigen Wohngebieten und grünem Umfeld entstanden – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die urbane Infrastruktur mit Naherholung schätzen.
Der Stadtteil ist umgeben von viel Natur: Großer Bothfelder Anger, Laher Heide als Landschaftsschutzgebiet, Große Heide – sowie in der Nähe der Mittellandkanal und der Altwarmbüchener See. Die Nähe zu Wald und Wiesen macht es zur attraktiven Adresse für Spaziergänge oder Radtouren.
Gute Nahversorgung: Einkaufspark Klein Buchholz, Kurze Kamp Straße, Sutelstraße mit Wochenmarkt, Cafés und lokalen Geschäften. Sport & Vereine: Großer Turn- und Sportverein Bothfeld (TuS 1904); Bezirkssportanlage mit Fußballfeldern und Tennisplätzen.
Der Kulturtreff Bothfeld bietet Theater, Workshops und Vereinsleben. Regelmäßige Feste auf dem Platz der Klein Buchholzer Bürger (Bauernmarkt, Herbstmarkt).
Zudem bietet dieser lebendige Stadtteil eine vielfältige Bildungslandschaft: drei Waldorfschulen (inklusive Freier Waldorfschule), Freies Gymnasium, Freie Evangelische Schule und mehrere staatliche Schulen.
Fazit : Bothfeld vereint historischen Dorfkern mit modernen Wohn- und Gewerbegebieten, bietet ausgezeichnete Infrastruktur, vielfältige Grünflächen und starke Bildungs- und Freizeitangebote. Ein vielseitiger, familienfreundlicher Stadtteil mit echter Lebensqualität – ruhig, grün und dennoch zentral gelegen.

**CODICE OGGETTO: 25076033 - 30659 Hannover – Bothfeld**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 188.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.
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.

**CODICE OGGETTO: 25076033 - 30659 Hannover – Bothfeld**

# Partner di contatto

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

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover
Tel.: +49 511 - 44 98 963 0
E-Mail: hannover@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com