Hannover – Misburg-Nord

Schönes freistehendes Familienhaus mit Garten, Sonnenterrasse, Vollkeller & Stellplätzen

Objektnummer: 26076006



KAUFPREIS: 400.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 460 m²

Objektnummer: 26076006 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26076006 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Auf einen Blick

Objektnummer	26076006
Wohnfläche	ca. 152 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1964
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	400.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 96 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26076006 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	05.01.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	202.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26076006 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26076006 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

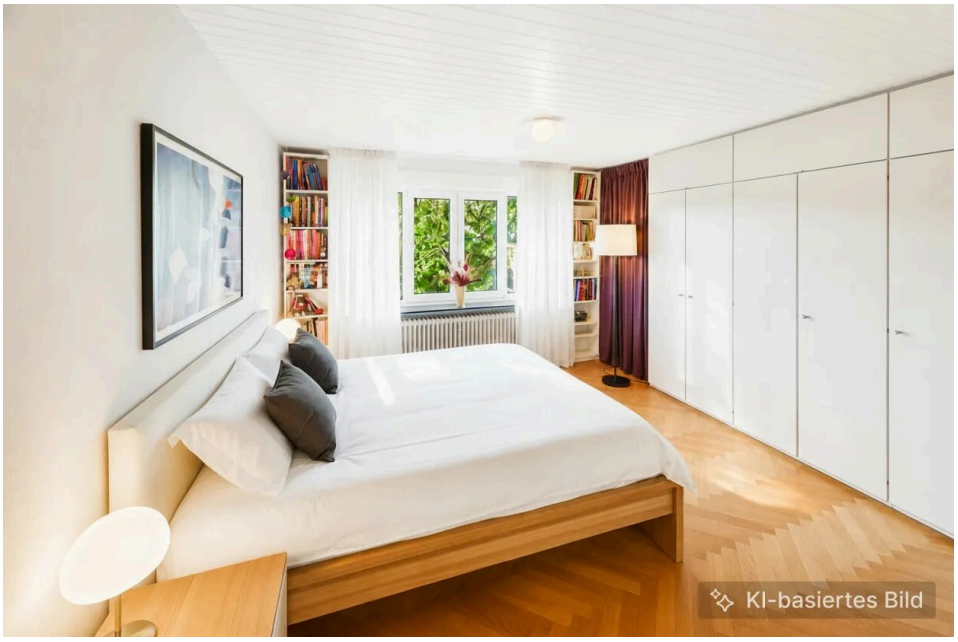
Die Immobilie





Objektnummer: 26076006 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26076006 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26076006 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

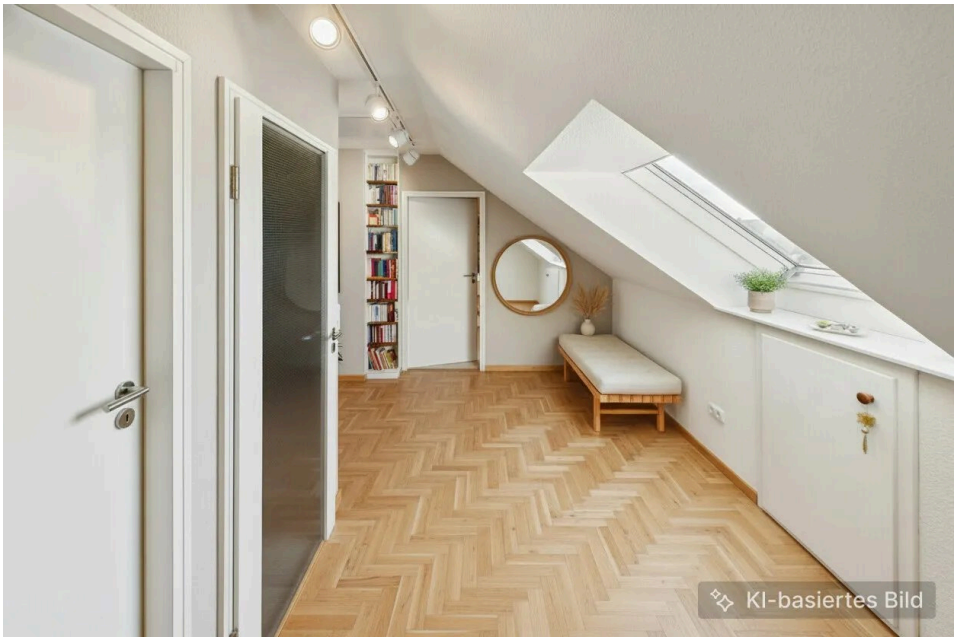
Die Immobilie





Objektnummer: 26076006 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26076006 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

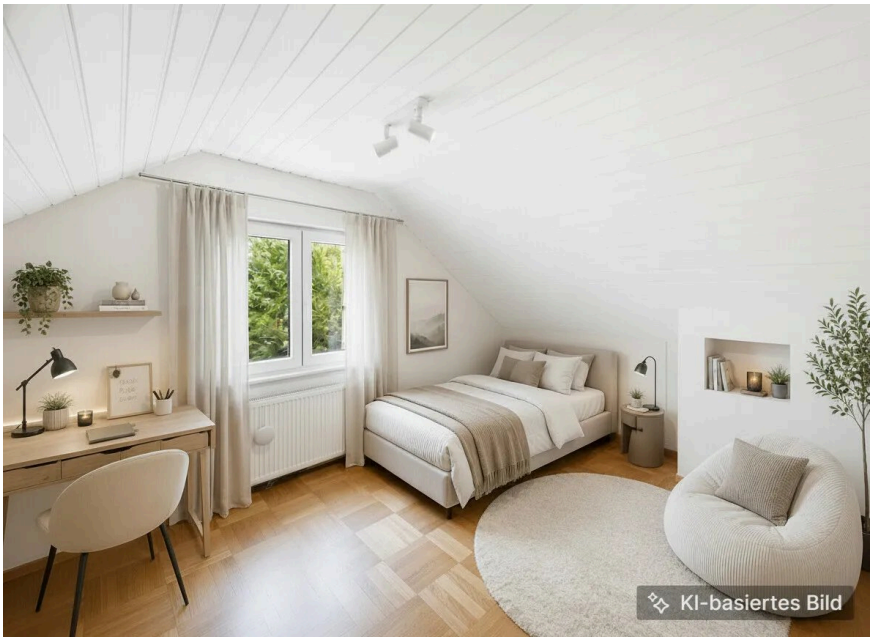
Die Immobilie





Objektnummer: 26076006 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26076006 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26076006 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26076006 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Wohnhaus liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage auf einem ca. 450 m² großen Grundstück und bietet ein großzügiges, vielseitig nutzbares Zuhause mit insgesamt fünf Zimmern, davon vier Schlafzimmer. Errichtet wurde das Haus ca. im Jahr 1964 als Fertighaus. Die ca. 152 m² große Wohnfläche verteilt sich auf das Erdgeschoss und das Obergeschoss. Eine Nutzfläche von ca. 97 m² im Kellergeschoss ergänzt das Raumangebot. In der Vergangenheit wurde das Haus zeitweise auch als Zweifamilienhaus genutzt, was sich in der flexiblen Grundrissstruktur widerspiegelt.

Das Erdgeschoss mit ca. 104 m² Wohnfläche bildet den zentralen Lebensbereich. Mittelpunkt ist das großzügige Wohnzimmer mit ca. 41 m², das Raum für gemeinsames Wohnen und individuelle Einrichtungsideen bietet. Ein wendbar ausgeführter Ofen verleiht dem Raum zusätzliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die nach Westen ausgerichtete Steinterrasse, die als Hauptaufenthaltsbereich im Außenbereich dient. Eine elektrisch gesteuerte Markise mit Windmelder sorgt für Sonnenschutz.

Die ca. 12 m² große Küche ist vom Wohnzimmer aus über eine Schiebetür zugänglich und zusätzlich direkt vom Flur aus erreichbar. Die vorhandene graue Einbauküche stammt aus dem Jahr 2000, ist funktional und fügt sich gut in den Grundriss ein. Diese Ebene wird durch ein ca. 16 m² großes Schlafzimmer, ein ca. 13 m² großes Arbeitszimmer sowie ein ca. 6 m² großes Badezimmer mit Dusche und Fenster ergänzt. Die Diele mit ca. 10 m² verbindet die Räume. Fliesen in Flur und Küche sowie Laminat im Wohnbereich sorgen für eine klare Gliederung, die eine übersichtliche und gepflegte Atmosphäre schafft. In allen Räumen sind zweifach verglaste Fenster vorhanden, die Rollläden im Erdgeschoss sind elektrisch steuerbar.

Eine Holztreppe mit Teppichbelag führt in das Obergeschoss, das eine Wohnfläche von ca. 48 m² bietet. Hier stehen zwei Schlafzimmer mit ca. 14 m² und ca. 12 m² zur Verfügung. Der Dielenbereich mit integrierter Büroecke umfasst ca. 12 m² und verfügt über Leitungen einer früheren Küche. Ein weiteres Badezimmer mit ca. 4 m², Badewanne und Fenster ergänzt diese Ebene. Große Dachfenster sorgen für Tageslicht. Das Dach wurde im Zuge der Neueindeckung gedämmt. Die Rollläden im Obergeschoss sind elektrisch steuerbar, die Dachfenster verfügen hingegen nicht über Rollläden. Ein Spitzboden bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Kellergeschoss verfügt über eine Deckenhöhe von ca. 2,10 m und umfasst vier Kellerräume sowie einen separaten Heizungsraum. Ein zusätzlicher Kellerabgang nach außen erhöht die Nutzbarkeit.
Der Garten ist gepflegt angelegt und bietet mehrere Aufenthaltsbereiche. Neben der

Steinterrasse steht eine Holzterrasse zur Verfügung. Ein Teich mit Bachlauf, ein Brunnen mit Pumpe sowie ein großer Schuppen mit Stromanschluss schaffen eine besondere Atmosphäre. Zwei PKW-Stellplätze befinden sich direkt vor dem Haus.

Zwischen 1998 und 2000 wurde das Haus umfassend saniert. Dabei wurden unter anderem das Dach, die Fassade, die Fenster, die Heizung sowie die Innen- und Außentüren erneuert. Zudem wurden Bodenbeläge verlegt und Malerarbeiten sowie weitere Innenausbauten ausgeführt. In nahezu allen Räumen sind Marmorfensterbänke vorhanden, mit Ausnahme eines Raums im Obergeschoss. Die Ölheizung verfügt über ein Tankvolumen von ca. 4.000 Litern.

Das Haus befindet sich auf einem Hinterliegergrundstück in zweiter Reihe. Die Zufahrt ist grundbuchlich gesichert und gewährleistet eine dauerhaft rechtlich abgesicherte Erschließung. Durch diese Lage ist Ruhe abseits des öffentlichen Straßenraums gewährleistet.

Objektnummer: 26076006 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Ausstattung und Details

- Freistehendes Familienhaus
- Hinterliegergrundstück in zweiter Reihe
- Grundstück ca. 450 m²
- Baujahr ca. 1964
- Wohnfläche ca. 152 m²
- Nutzfläche Keller ca. 97 m²
- 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- Hochwertiger, wendbarer Ofen
- Zweifach verglaste Fenster
- Rollläden überwiegend elektrisch
- Westlich ausgerichtete Steinterrasse
- Separate Holzterrasse
- Gepflegter Garten
- Teich mit Bachlauf
- Brunnen mit Pumpe
- Großer Schuppen mit Stromanschluss
- Zwei PKW-Stellplätze vor dem Haus

- Umfassende Sanierung ca. 1998 bis 2000: Erneuerung von Dach, Fassade und Fenstern
- Gedämmtes Dach im Zuge der Neueindeckung
- Ölheizung mit ca. 4.000 Liter Tankvolumen

Objektnummer: 26076006 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Alles zum Standort

Die Lage eignet sich ideal für Familien, die ein ruhiges Wohnumfeld mit gut erreichbarer Alltagsinfrastruktur verbinden möchten. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind unkompliziert erreichbar. Ein Discounter befindet sich in ca. 1 km Entfernung. Weitere Supermärkte, Apotheken und Drogerien liegen in einem Umkreis von ca. 1,8 km und sind sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad schnell erreichbar.

Für Familien mit Kindern ist die schulische Versorgung komfortabel gelöst. Die Grundschule Mühlenweg liegt in ca. 1,1 km Entfernung und ist gut erreichbar, sodass der Schulweg auch eigenständig gut zu bewältigen ist. Ein Kindergarten befindet sich ebenfalls im näheren Umfeld.

Auch Freizeit und Bewegung lassen sich im Alltag gut integrieren. Sportangebote wie ein Fußballverein, Fitnessstudio oder Schwimmbad befinden sich in kurzer Distanz und sind mit dem Fahrrad oder dem Auto schnell erreichbar. Grünflächen und wohnungsnahe

Erholungsmöglichkeiten prägen das Umfeld zusätzlich und bieten Raum für Freizeitaktivitäten im Freien.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist angenehm und alltagstauglich. Die Bahnhaltestelle Kafkastraße mit der Linie 7 liegt in ca. 650 Metern Entfernung und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Innenstadt sowie in weitere Stadtteile. Der Fernbahnhof ist in ca. 8,4 km erreichbar, der Flughafen in ca. 14,2 km.

Insgesamt verbindet die Lage Ruhe und Familienfreundlichkeit mit einer gut funktionierenden Infrastruktur. Kurze Wege im Alltag, eine solide schulische Versorgung und vielfältige Freizeitmöglichkeiten schaffen ein Umfeld, das langfristiges Wohnen angenehm und unkompliziert macht.

Objektnummer: 26076006 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26076006 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Neteler

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com