Hannover – Seelhorst

127 m² mit eigenem Eingang, Gartenstück & Garage – Familienwohnung zum Gestalten an der Eilenriede

Objektnummer: 26076027



KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m² • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover – Seelhorst

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

Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover – Seelhorst

Auf einen Blick

Objektnummer	26076027
Wohnfläche	ca. 127 m²
Etage	2
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	370.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1996
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover – Seelhorst

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.08.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	337.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover – Seelhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover – Seelhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover – Seelhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover – Seelhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover – Seelhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover – Seelhorst

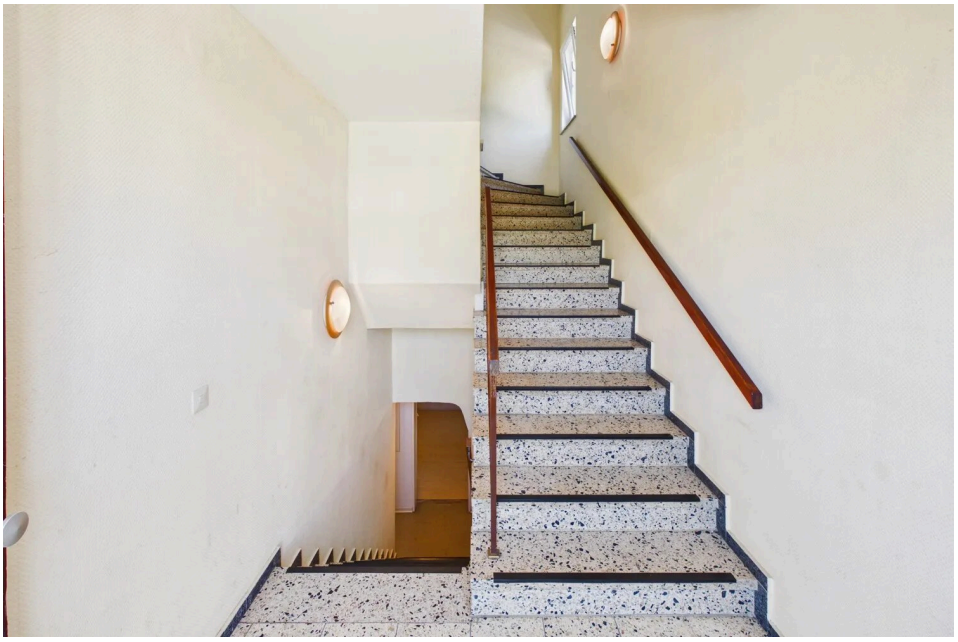
Die Immobilie





Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover – Seelhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover – Seelhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover – Seelhorst

Die Immobilie



Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover – Seelhorst

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover – Seelhorst

Ein erster Eindruck

Wohnen wie im eigenen Haus – und das nur ca. 500 m von der Eilenriede entfernt: Diese ca. 127 m² große 4,5-Zimmer-Wohnung in Hannover-Seelhorst vereint einen eigenen Hauseingang, einen Gartenanteil zur alleinigen Nutzung von ca. 30–40 m², einen Südwest-Balkon, eine Garage und zusätzlich ca. 68 m² Kellerfläche im Sondereigentum. Eine Kombination, die man bei Wohnungen nur selten findet.

Schon der Weg nach Hause fühlt sich an wie im Einfamilienhaus: Über eine Außentreppe erreichen Sie Ihre separate Haustür, hinter der ein eigener Hausflur von ca. 9 m² liegt. Er gehört ausschließlich zu dieser Wohnung und führt sowohl hinauf in das 1. Obergeschoss als auch direkt hinunter in Ihren Keller. Mit nur vier Parteien ist die Eigentümergemeinschaft zudem klein und angenehm überschaubar.

Oben angekommen, erwartet Sie eine großzügige Diele von ca. 15 m², die alle Räume miteinander verbindet. Das Herzstück der Wohnung bildet der ca. 37 m² große Wohn- und Essbereich, von dem aus Sie auf den ca. 9 m² großen Südwest-Balkon gelangen – ein schöner Platz für sonnige Nachmittage und laue Sommerabende. Drei Schlafzimmer mit ca. 12 m², 17 m² und 17 m² bieten ausreichend Raum für Eltern, Kinder, ein Homeoffice oder Gäste. Die ca. 13 m² große Küche, ein Badezimmer mit Wanne, ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum runden das Raumangebot ab.

Ein besonderes Extra ist Ihr eigenes Stück Garten: Laut Teilungserklärung steht Ihnen ein Gartenanteil von ca. 30–40 m² zur alleinigen Nutzung zur Verfügung – genug Platz für ein Kräuterbeet, einen Sandkasten oder einfach den Liegestuhl im Grünen. Im Keller warten weitere ca. 68 m² im Sondereigentum, verteilt auf drei Räume, von denen einer bereits wohnlich ausgebaut ist und sich wunderbar als Hobbyraum, Werkstatt, Fitness- oder Spielzimmer eignet. Die eigene Garage macht das Angebot komplett.

Das Haus wurde ca. 1969 erbaut. Bad und Gäste-WC wurden in den 1990er-Jahren erneuert, die Fenster stammen aus dem Jahr 1999 und die Gas-Etagenheizung aus dem Jahr 1996. Die Wohnung ist modernisierungsbedürftig und bietet Ihnen damit die Chance, Böden, Bad und Küche ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Gern vermitteln wir Ihnen hierfür Kontakte zu Handwerkern und Finanzierungspartnern.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 255 Euro und beinhaltet bereits Grundsteuer und Abfallgebühren; die Heizkosten werden separat abgerechnet. Die Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft lag zum 31.12.2023 bei ca. 27.000 Euro.

Einige Fotos wurden virtuell eingerichtet bzw. visualisiert und dienen als Einrichtungsbeispiel.

Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover – Seelhorst

Ausstattung und Details

- Wohnung mit Hauscharakter und eigenem, separatem Hauseingang
- Eigener Hausflur ca. 9 m² mit direktem Zugang zum Keller
- Gartenanteil ca. 30–40 m² zur alleinigen Nutzung (lt. Teilungserklärung)
- Südwest-Balkon ca. 9 m²
- Garage
- Ca. 127 m² Wohnfläche, 4,5 Zimmer, 3 Schlafzimmer
- Wohn-/Essbereich ca. 37 m², Diele ca. 15 m², Küche ca. 13 m²
- Badezimmer mit Wanne, separates Gäste-WC, Abstellraum
- Ca. 68 m² Keller im Sondereigentum, davon ein Raum wohnlich ausgebaut
- Kleine Eigentümergemeinschaft mit nur 4 Parteien
- 1. Obergeschoss, Baujahr ca. 1969
- Rollläden in nahezu allen Räumen, 3 davon elektrisch im Wohnzimmer
- Fenster ca. 1999, Gas-Etagenheizung ca. 1996
- Bad und Gäste-WC erneuert in den 1990er-Jahren
- Ideal zum individuellen Gestalten
- Hausgeld ca. 255 € mtl. inkl. Grundsteuer und Abfall (zzgl. Heizkosten)
- Erhaltungsrücklage ca. 27.000 € (Stand 31.12.2023)
- Ruhige, grüne Lage ca. 500 m zur Eilenriede, Kita ca. 400 m, Bus ca. 120 m

Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover – Seelhorst

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in Hannover Seelhorst, nahe Waldheim und in angenehm grüner Umgebung. Das Wohnumfeld ist geprägt von gewachsenen Strukturen, kurzen Wegen zur Eilenriede und einer guten Anbindung an die umliegenden Stadtteile. Der Wald an der Wolfstraße sowie die Eilenriede liegen ca. 500 m entfernt und schaffen eine attraktive Nähe zu Spazierwegen, Natur und Erholung.
Für Familien bietet die Lage praktische Wege zu Betreuung und Bildung. Ein Kindergarten befindet sich bereits in ca. 400 m Entfernung. Die Grundschule liegt ca. 1,3 km entfernt, weiterführende Schulen und Gymnasien befinden sich in einem Umkreis von ca. 1,5 km bis ca. 2,5 km und sind mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Auch Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung. Ein Spielplatz liegt ca. 200 m entfernt, der Alte Bult Park ca. 1,4 km. Der Maschsee ist nach ca. 2,5 km erreichbar und bietet weitere Möglichkeiten für Sport, Spaziergänge und Erholung am Wasser. Ergänzend befinden sich ein Rugby Platz in ca. 1,1 km, ein Reitstall in ca. 1,4 km sowie der Mountainbike Parcours in der Eilenriede in ca. 1,5 km Entfernung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen ebenfalls in alltagstauglicher Distanz. Verschiedene Discounter befinden sich in ca. 800 m bis ca. 1,4 km Entfernung. Eine Apotheke ist ca. 850 m entfernt, Allgemeinärzte liegen in einem Umkreis von ca. 1,1 km bis ca. 1,8 km.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel. Die Bushaltestelle Zeißstraße mit den Linien 128 und 134 befindet sich nur ca. 120 m entfernt. Die Stadtbahnhaltestelle Fiedelerstraße mit den Linien 1, 2 und 8 liegt ca. 1,6 km entfernt. Ergänzend bietet die S Bahnhaltestelle Hannover Bismarckstraße Anschluss an die Linien S1, S4, S5, S21 und S51 mit Verbindungen unter anderem in Richtung Haste, Nienburg Weser, Bad Pyrmont, Flughafen Hannover, Hildesheim Hauptbahnhof und Minden Westfalen.

Mit dem Pkw besteht eine gute Anbindung an die umliegenden Bundesstraßen. Die B6 und die B3 befinden sich in ca. 2 km bis ca. 2,5 km Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung innerhalb Hannovers sowie in das Umland.

Objektnummer: 26076027 - 30519 Hannover – Seelhorst

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: 26076027 - 30519 Hannover – Seelhorst

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