Hannover / Döhren – Döhren

Exklusives Reihenendhaus auf der Leineinsel

Objektnummer: 26076036



KAUFPREIS: 540.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 153 m²

Objektnummer: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren – Döhren

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

Objektnummer: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren – Döhren

Auf einen Blick

Objektnummer	26076036
Wohnfläche	ca. 170 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1987
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	540.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 31 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren – Döhren

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	125.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.08.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren – Döhren

Die Immobilie





Objektnummer: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren – Döhren

Die Immobilie

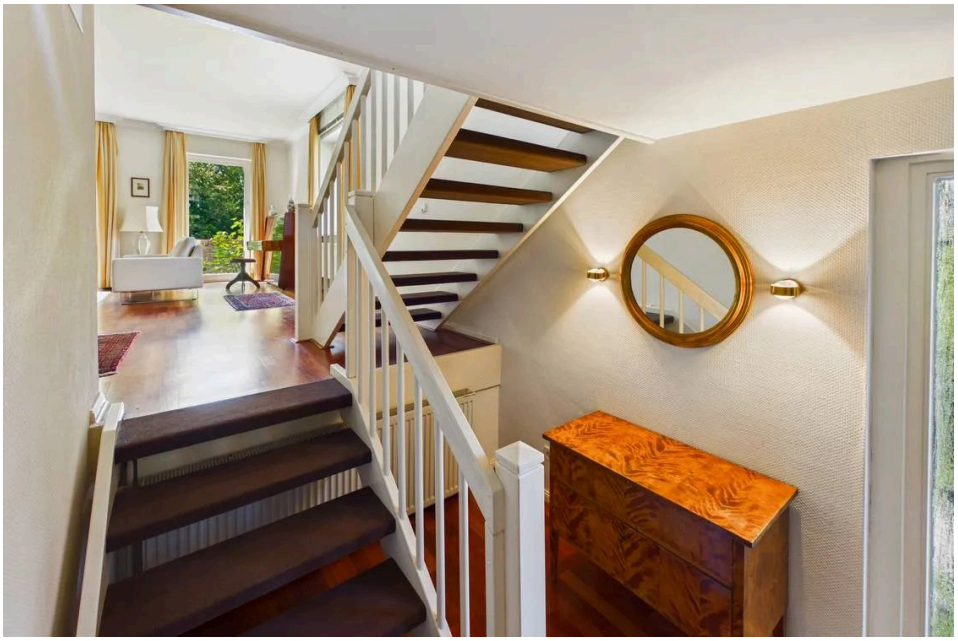




Objektnummer: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren – Döhren

Die Immobilie





Objektnummer: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren – Döhren

Die Immobilie





Objektnummer: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren – Döhren

Die Immobilie





Objektnummer: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren – Döhren

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGE

VON POLL IMMOBILIEN

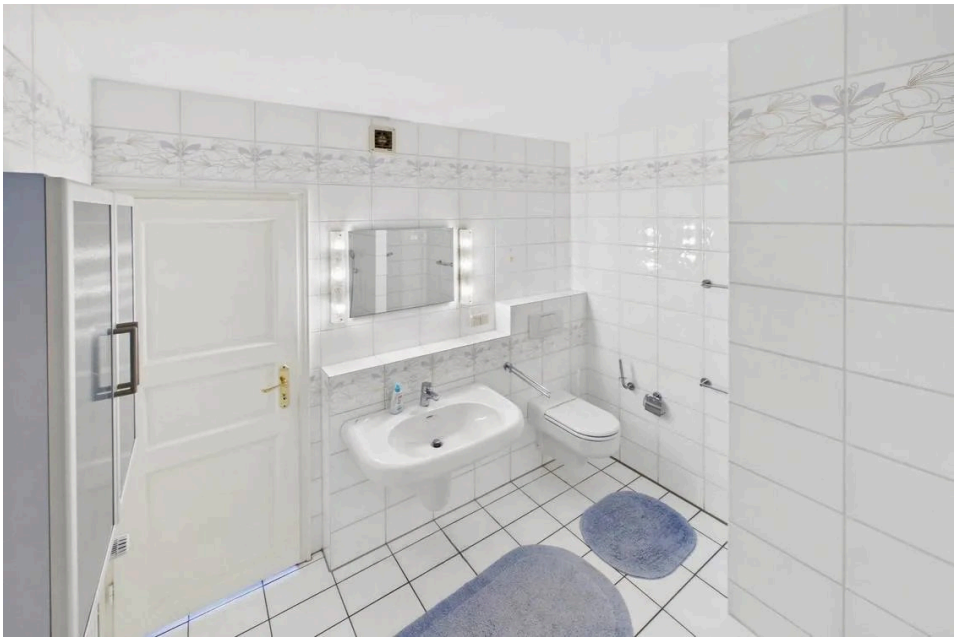


Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0511 - 44 98 963 0

www.von-poll.com



Objektnummer: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren – Döhren

Die Immobilie





Objektnummer: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren – Döhren

Die Immobilie





Objektnummer: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren – Döhren

Die Immobilie





Objektnummer: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren – Döhren

Die Immobilie





Objektnummer: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren – Döhren

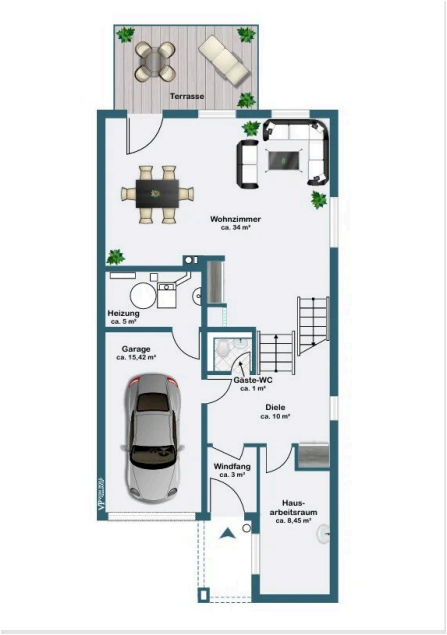
Die Immobilie





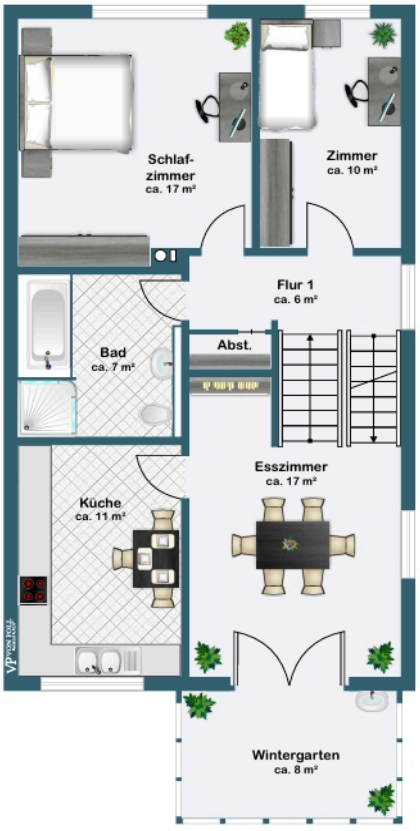
Objektnummer: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren – Döhren

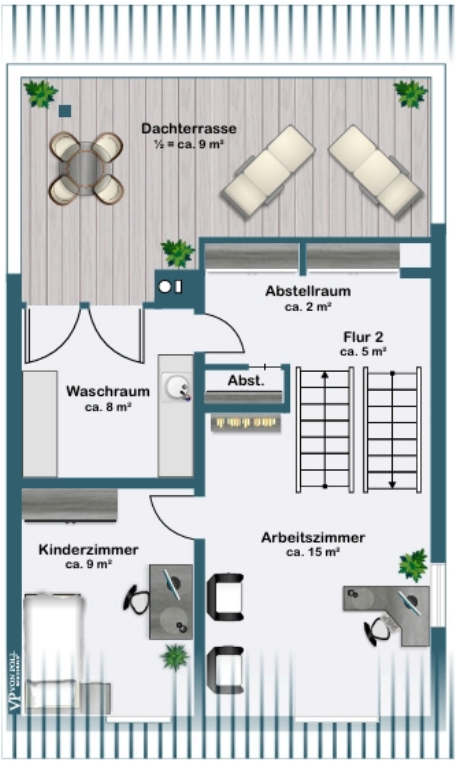
Die Immobilie



Objektnummer: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren – Döhren

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: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren – Döhren

Ein erster Eindruck

Ein Haus mit eigener Architektur und direktem Bezug zur Leine: Dieses Reihenendhaus auf der Leineinsel aus dem Jahr 1987 in Hannover-Döhren und verfügt über ca. 170 m² Wohnfläche auf einem ca. 153 m² großen Grundstück. Sieben Zimmer verteilen sich in Split-Level-Bauweise auf mehrere versetzte Geschosse und geben dem Haus einen individuellen, bis heute besonderen Zuschnitt.

Vom Erdgeschoss führt die Treppe in den großzügigen Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Große Fensterflächen öffnen den Blick in die grüne Umgebung und sorgen für eine angenehme Verbindung nach draußen. Die nach Westen ausgerichtete Terrasse schließt unmittelbar an den Wohnraum an und bietet einen schönen Platz im Freien mit Blick auf die Leine. Durch die Westausrichtung lässt sich hier insbesondere die Nachmittags- und Abendsonne genießen – ein angenehmer Außenbereich für ruhige Stunden oder gemeinsame Abende an der Leine.

Wenige Stufen weiter befindet sich der Essbereich. Direkt angrenzend liegt die Küche; die vorhandene Einbauküche verbleibt im Haus. Vom Esszimmer besteht außerdem direkter Zugang zum nach Osten ausgerichteten Wintergarten. Dieser ergänzt den Essbereich um einen geschützten Sitzplatz und bietet sich insbesondere in den wärmeren Monaten als Alternative zum klassischen Essplatz an – für das Frühstück, das gemeinsame Abendessen oder längere Abende.

Im weiteren Verlauf nach oben befinden sich zwei Schlafzimmer sowie das große Badezimmer. Ein zusätzlicher kleiner Raum eignet sich als Ablagekammer oder Vorratsraum. Das innenliegende Badezimmer stammt aus dem Baujahr und verfügt über kein Fenster.

Eine weitere Treppe führt in einen großzügigen Raum mit großen Fensterflächen. Als Arbeitszimmer, Atelier oder Hobbyraum erhält dieser Bereich durch seinen Zuschnitt einen eigenen Charakter. Angrenzend befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit einem nach Osten ausgerichteten Fenster.

Im oberen Bereich des Hauses stehen kleinere Abstellflächen sowie drei separate Abstellräume zur Verfügung. Auf dieser ebene befindet sich zudem ein eigener Waschraum. Von hier gelangt man weiter auf die wunderschöne Dachterrasse, von dem sich der Blick über die Leine und die umliegende grüne Umgebung erstreckt.

Das Erdgeschoss übernimmt die praktischen Funktionen des Hauses. Neben dem Eingangsbereich und dem Gäste-WC befinden sich hier die Garage, mehrere Abstell- und Nebenräume sowie die Heizungsanlage aus dem Jahr 2005. Hinter der Garage liegt ein weiterer separater Abstellraum, der Platz für Fahrräder, Gartengeräte oder

andere Dinge des täglichen Bedarfs schafft.

Die besondere Qualität dieses Reihenendhauses liegt in der Verbindung aus großzügigem Raumangebot, ungewöhnlicher Split-Level-Architektur und der unmittelbaren Lage an der Leine. Die versetzten Geschosse gliedern Wohnen, Essen, Schlafen und Arbeiten auf natürliche Weise und verleihen dem Haus seinen eigenständigen Charakter.

Die Ausstattung entspricht teilweise nicht mehr dem heutigen Standard und bietet Raum für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Gleichzeitig bilden ca. 170 m² Wohnfläche, sieben Zimmer, Wintergarten, Terrasse, Dachterrasse, zahlreiche Abstellflächen und die Garage eine großzügige Grundlage für ein Zuhause, das sich deutlich von klassischen Reihenhausgrundrissen unterscheidet.

Objektnummer: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren – Döhren

Ausstattung und Details

-Reihenendhaus aus dem Jahr 1987
-ca. 170 m² Wohnfläche
-ca. 153 m² Grundstück
-sieben Zimmer
-individuelle Split-Level-Bauweise
-großzügiger Wohnbereich mit großen Fensterflächen
-nach Westen ausgerichtete Terrasse mit Blick auf die Leine
-separater Essbereich
-Küche mit Einbauküche
-nach Osten ausgerichteter Wintergarten
-großes Badezimmer
-separates Gäste-WC
-eigener Dachterrassenzimmer/Waschraum
-drei separate Abstell-Räume im oberen Bereich
-weitere Abstell- und Nebenräume
-Dachterrasse mit Blick auf die Leine
-Garage am Haus
-zusätzlicher Abstellraum hinter der Garage
-Heizungsanlage aus dem Jahr 2005

Objektnummer: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren – Döhren

Alles zum Standort

Das Reihenendhaus befindet sich am Leinewehr auf der Leineinsel im hannoverschen Stadtteil Döhren. Die Lage ist geprägt durch die unmittelbare Nähe zur Leine, die angrenzenden Grün- und Auenflächen und zugleich kurze Wege in das gewachsene Zentrum von Döhren. Gerade diese Verbindung aus Wohnen am Wasser und einer gut ausgebauten städtischen Infrastruktur macht die Leineinsel zu einer besonderen Wohnlage im Süden Hannovers.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist im näheren Umfeld gut abgedeckt. Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich bereits ab ca. 500 Metern Entfernung. Rund um den etwa einen Kilometer entfernten Fiedelerplatz konzentrieren sich weitere Geschäfte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Dienstleister sowie verschiedene gastronomische Angebote. Ergänzt wird das Angebot durch den regelmäßig stattfindenden Wochen- und Bauernmarkt. Auch Kindertagesstätten und Schulen befinden sich im Stadtteil; die Grundschule Suthwiesenstraße liegt rund 700 Meter entfernt.

Einen besonderen Stellenwert hat die direkte Nähe zur Natur. Die Leine verläuft unmittelbar an der Wohnlage vorbei und eröffnet ein weitläufiges Netz aus Fuß- und Radwegen. Von hier lassen sich die Ricklinger Kiesteiche, die Leinemasch und weitere Grünbereiche auf kurzen Wegen erreichen. Auch der Maschsee mit Strandbad, Spazier- und Radwegen liegt nur rund 1,5 Kilometer entfernt. Damit stehen zahlreiche Möglichkeiten zum Spazieren, Joggen, Radfahren und für Aktivitäten am Wasser praktisch vor der Haustür zur Verfügung.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Die Stadtbahnhaltestelle „Peiner Straße“ liegt rund einen Kilometer entfernt. Von hier verkehren die Linien 1, 2 und 8 mit direkten Verbindungen in Richtung Innenstadt, Hauptbahnhof und Messe. Der Hauptbahnhof ist ab der Haltestelle in rund zehn bis elf Minuten ohne Umstieg erreichbar. Auch das Messegelände ist mit der Linie 8 direkt angebunden.

Mit dem Auto bestehen ebenfalls kurze Wege. Über die Hildesheimer Straße sowie den nahegelegenen Südschnellweg (B 65) und den Messeschnellweg (B 6/A 37) sind sowohl das hannoversche Stadtgebiet als auch die überregionalen Verkehrsachsen schnell erreichbar. Die Innenstadt und der Hauptbahnhof liegen je nach Route rund fünf bis sechs Kilometer entfernt, das Messegelände etwa vier bis fünf Kilometer. Zum Flughafen Hannover sind es rund 18 bis 20 Kilometer.

Döhren verbindet damit eine gewachsene Infrastruktur mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Die unmittelbare Lage an der Leine, die Nähe zu Maschsee und Leineaue sowie die kurzen Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlichem

Nahverkehr und Innenstadt schaffen eine Wohnlage, die sowohl im Alltag als auch in der Freizeit überzeugt.

Objektnummer: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren – Döhren

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: 26076036 - 30519 Hannover / Döhren – Döhren

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