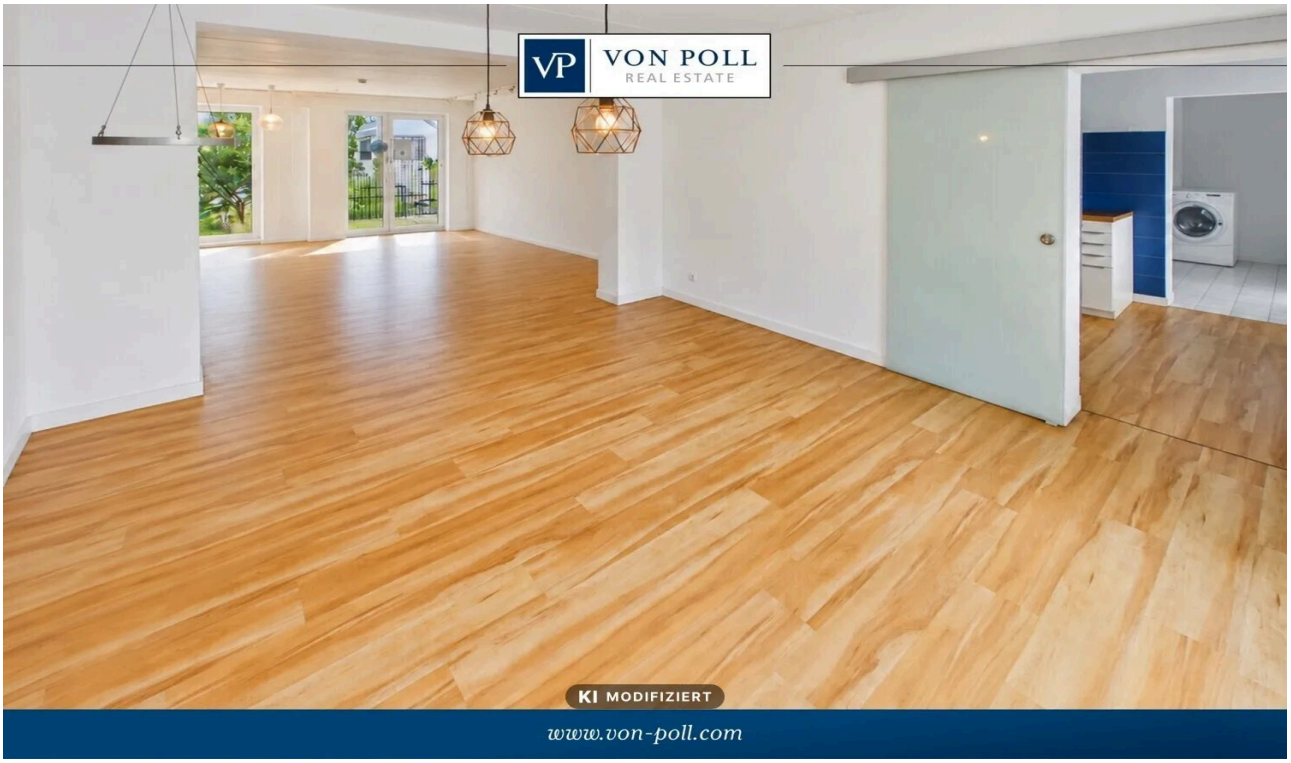
Hannover – Bothfeld

Viel Platz in Bothfeld: ca. 173 m² Wohnfläche, ca. 60 m² Nutzfläche, 3 Stellplätze und PV-Anlage

Objektnummer: 26076038



KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173.44 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 701 m²

Objektnummer: 26076038 - 30657 Hannover – Bothfeld

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

Objektnummer: 26076038 - 30657 Hannover – Bothfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26076038
Wohnfläche	ca. 173.44 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	650.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

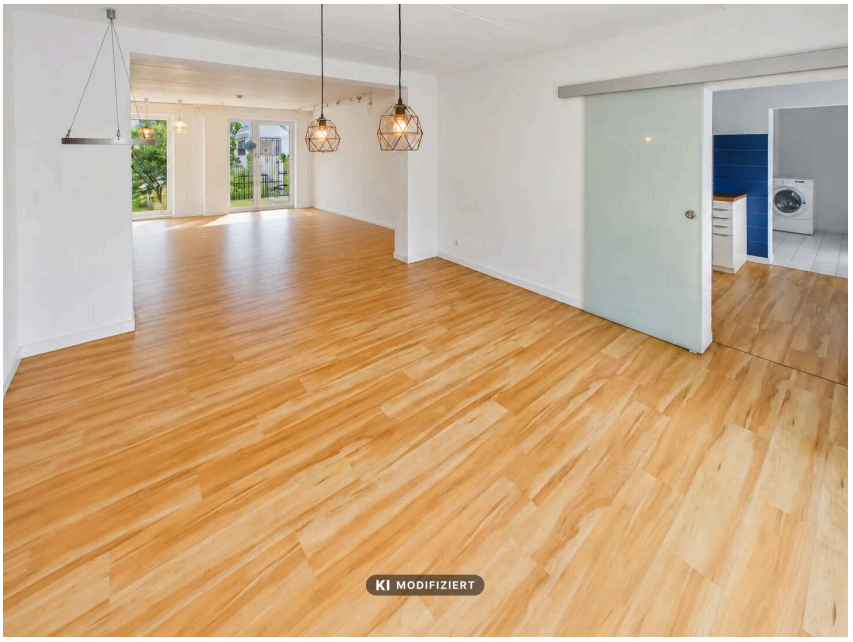
Objektnummer: 26076038 - 30657 Hannover – Bothfeld

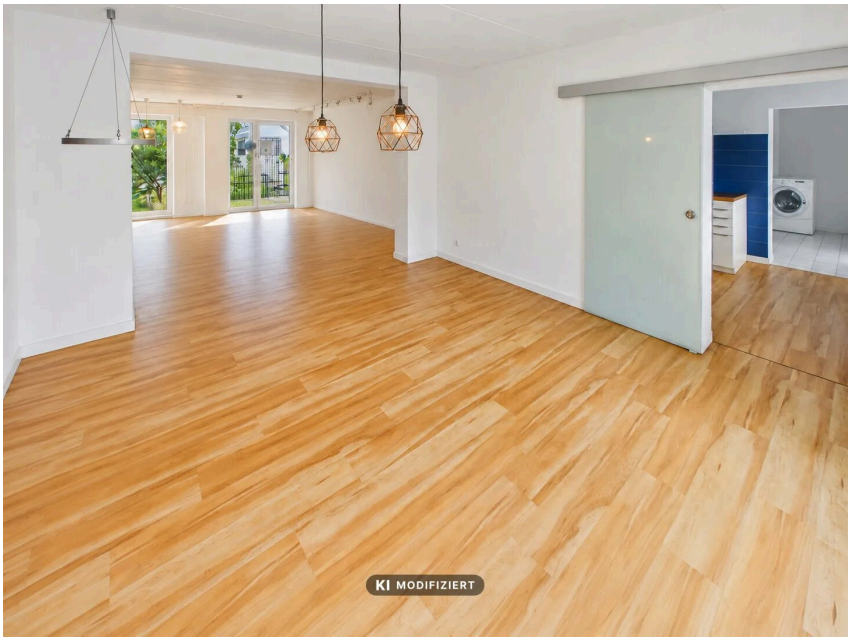
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	129.27 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.03.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26076038 - 30657 Hannover – Bothfeld

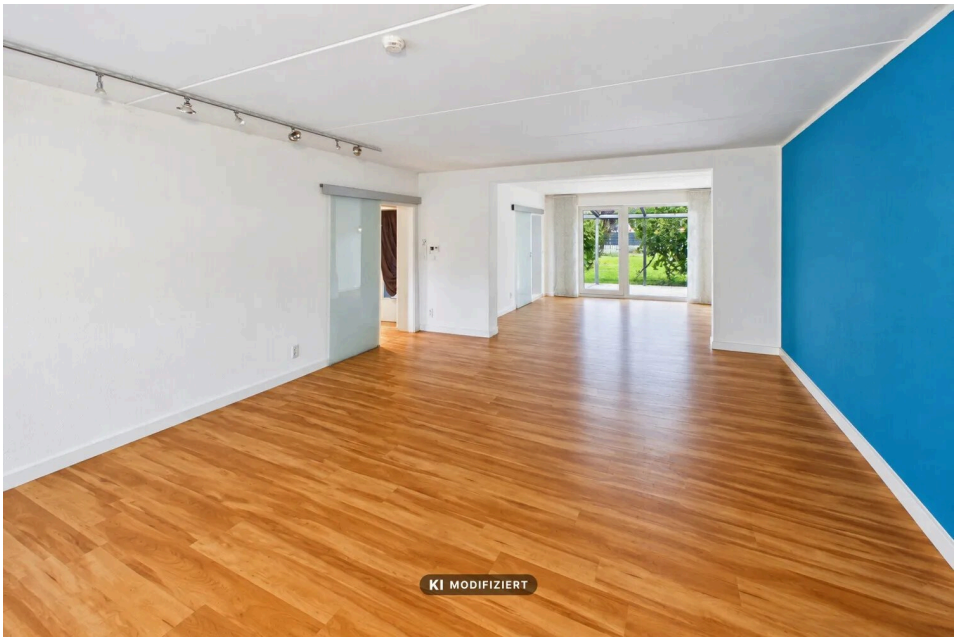
Die Immobilie

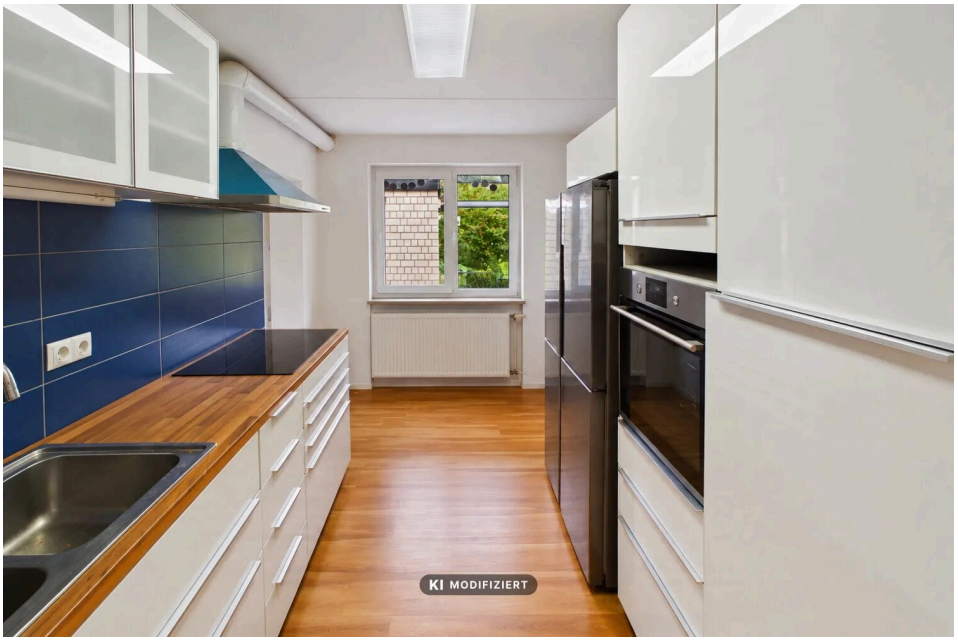




Objektnummer: 26076038 - 30657 Hannover – Bothfeld

Die Immobilie

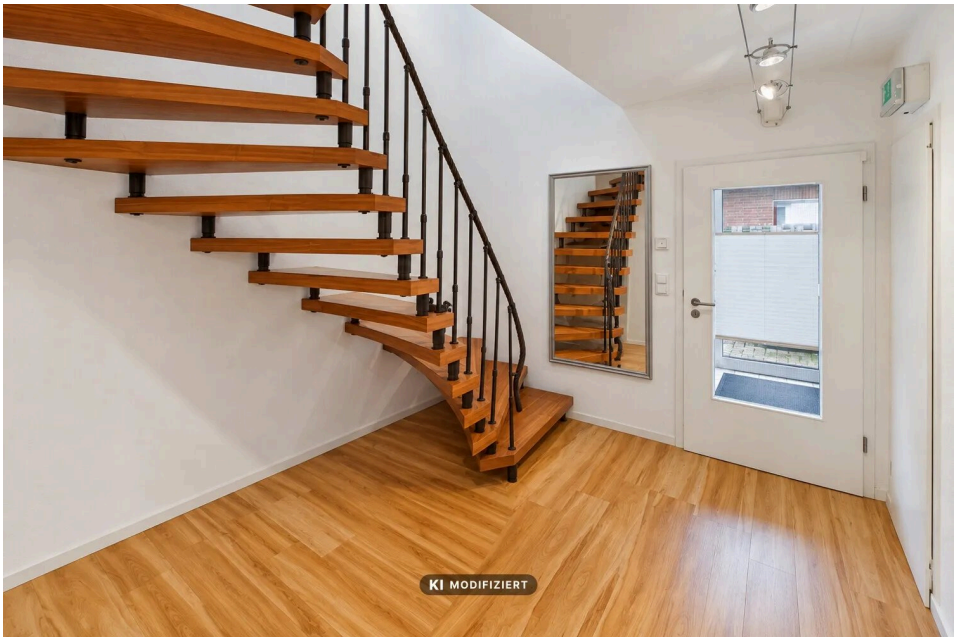




Objektnummer: 26076038 - 30657 Hannover – Bothfeld

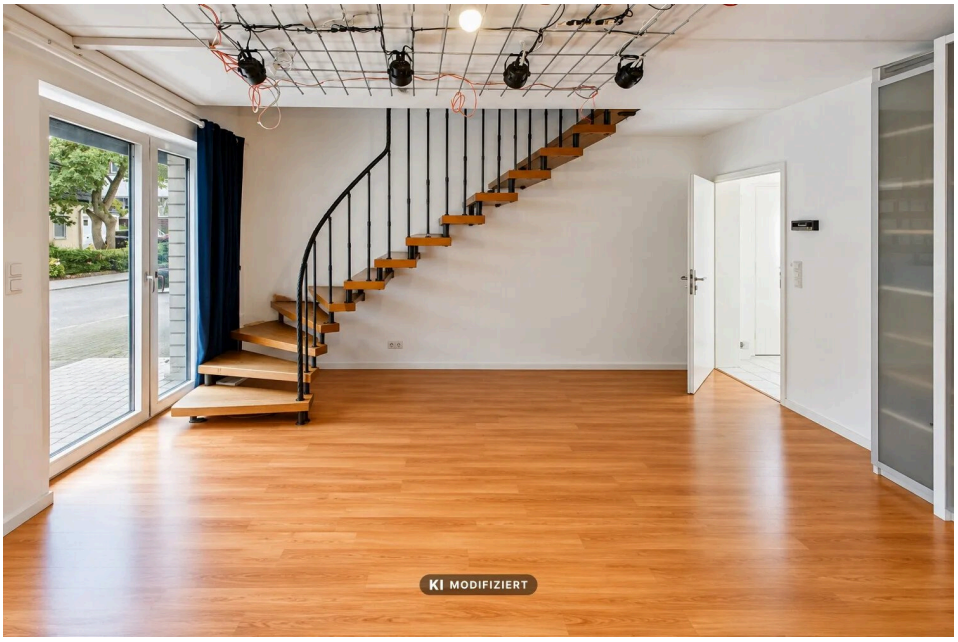
Die Immobilie

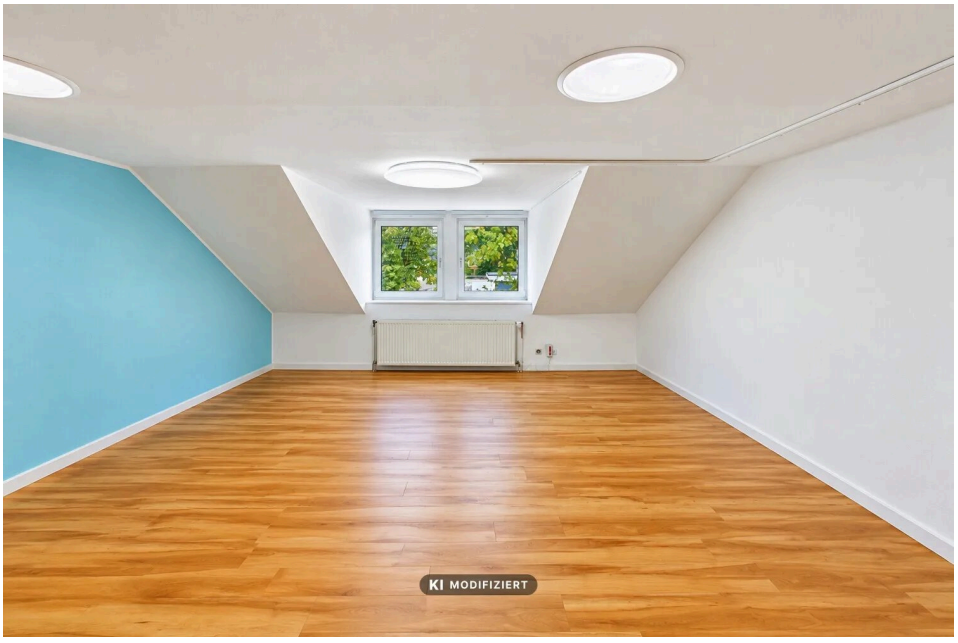




Objektnummer: 26076038 - 30657 Hannover – Bothfeld

Die Immobilie

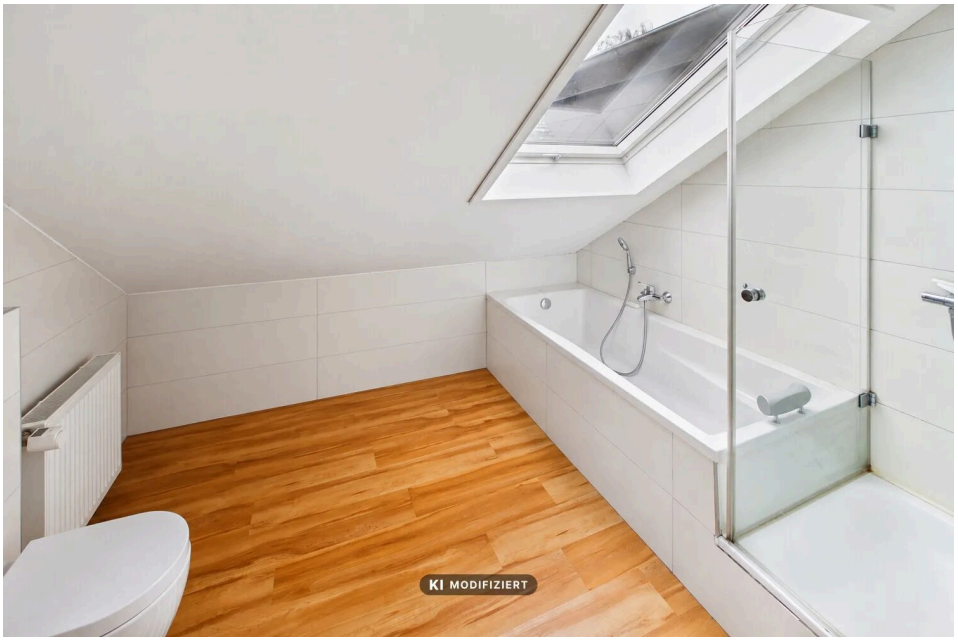




Objektnummer: 26076038 - 30657 Hannover – Bothfeld

Die Immobilie

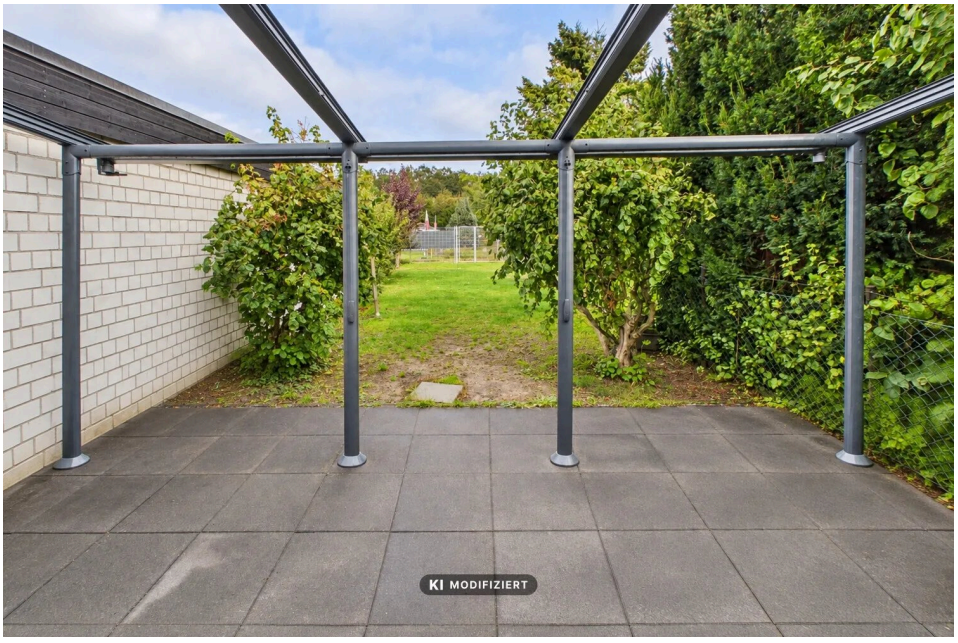




Objektnummer: 26076038 - 30657 Hannover – Bothfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26076038 - 30657 Hannover – Bothfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26076038 - 30657 Hannover – Bothfeld

Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1984 bietet ca. 173 m² Wohnfläche auf einem ca. 701 m² großen Grundstück. Sechs Zimmer verteilen sich auf das Erd- und Dachgeschoss. Zwei Treppen stammen aus der ursprünglichen Aufteilung mit Einliegerwohnung und verbinden unterschiedliche Bereiche des Hauses.

Über den Windfang gelangen Sie in die zentrale Diele und von dort in das ca. 29 m² große Wohnzimmer. Ein breiter Durchgang verbindet es mit dem ca. 18 m² großen Esszimmer. Zusammen stehen Ihnen ca. 47 m² für einen Wohn- und Essbereich zur Verfügung. Große Fensterflächen und Terrassentüren geben den Blick in den Garten frei.

Die ca. 11 m² große Küche erreichen Sie sowohl vom Flur als auch vom Esszimmer, zu dem eine Glasschiebetür führt. Sie ist mit einer weißen, ca. neun Jahre alten Einbauküche ausgestattet. Angrenzend liegt der ca. 8 m² große Hauswirtschaftsraum mit Gartenzugang. Das 2019 vollständig erneuerte Tageslichtbad mit Dusche ist vom Flur und vom Hauswirtschaftsraum zugänglich.

Ein weiteres Zimmer mit ca. 20 m² im Erdgeschoss gehörte ursprünglich zur Einliegerwohnung. Über die eigene Treppe ist es mit dem Dachgeschoss verbunden und eignet sich beispielsweise für Gäste oder Teenager.

Über die offene Holztreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss mit drei Zimmern von ca. 12 m², ca. 20 m² und ca. 29 m². Eines verfügt über Einbauschränke, ein weiteres über Deckenspots und einen Lichttunnel. Auch der Treppenbereich wird durch einen Lichttunnel mit Tageslicht versorgt. 2020 wurde ein Dachfenster im Badezimmer eingebaut und die Bedachung der Dachgaube erneuert.

Ein separater Wäscheflur, in dem früher die Küchenzeile der Einliegerwohnung untergebracht war, erschließt das 2020 vollständig erneuerte Badezimmer und eines der Schlafzimmer. Das Bad verfügt über Wanne, Dusche und zwei Fenster. Vom Schlafzimmer führt die zweite Treppe zurück ins Erdgeschoss.

Vom Wohnbereich gelangen Sie auf die Terrasse mit manuell ausfahrbarer Überdachung und weiter in den Garten mit Rasenfläche und gewachsenem Pflanzenbestand. Die Einfriedung aus verzinktem Doppelstabmattenzaun mit Doppelflügeltor wurde 2020 erneuert.

Weitere ca. 60 m² Nutzfläche befinden sich im beheizten Nebengebäude. Sie sind über einen überdachten, windgeschützten Zugang vom Hauswirtschaftsraum und direkt von der Zufahrt aus erreichbar. Eine große Fensterfront sorgt für Tageslicht. Die Räume

bieten Platz für Hobbys und weitere private Nutzungsmöglichkeiten. Auf dem Grundstück stehen zudem drei Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

Zwischen 2017 und 2019 erfolgten umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten. Eine Buderus-Gastherme aus dem Jahr 2013 übernimmt die Beheizung. Die Fenster zur Straßenseite verfügen über elektrische Rollläden, Teile der elektrischen Leitungen wurden erneuert.

Auf dem Nebengebäude wurde 2022 eine Photovoltaikanlage mit ca. 9 kWp installierter Leistung und Ost-West-Ausrichtung errichtet. Im selben Jahr kamen ein Stromspeicher und eine Wallbox für Elektrofahrzeuge hinzu.

Objektnummer: 26076038 - 30657 Hannover – Bothfeld

Ausstattung und Details

- Baujahr 1984
- ca. 173 m² Wohnfläche
- ca. 701 m² Grundstück
- ca. 60 m² zusätzliche Nutzfläche im beheizten Nebengebäude mit - - großer Fensterfront, separatem Außenzugang und Platz für Hobbys
- 3 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück
- 6 Zimmer auf zwei Etagen
- 2 vollständig erneuerte Tageslichtbäder, eines mit Dusche, eines - mit Badewanne und Dusche
- Separate Küche mit Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum
- Terrasse mit manuell ausfahrbarer Überdachung und Garten
- Elektrische Rollläden an den straßenseitigen Fenstern

Weitere Modernisierungen:
2013: Buderus-Gastherme
2017–2019: Umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten
2019: Vollständige Erneuerung des Badezimmers im Erdgeschoss
2020: Vollständige Erneuerung des Badezimmers im Dachgeschoss
2020: Erneuerung der Bedachung der Dachgaube
2020: Einbau eines Dachfensters im Badezimmer
2020: Neue Grundstückseinfriedung mit verzinktem Doppelstabmattenzaun und Doppelflügeltor
2022: Photovoltaikanlage mit ca. 9 kWp, Stromspeicher und Wallbox

Objektnummer: 26076038 - 30657 Hannover – Bothfeld

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im nördlichen Teil von Hannover-Bothfeld, unmittelbar angrenzend an Isernhagen-Süd. Das Wohnumfeld ist überwiegend durch Einfamilienhäuser, gepflegte Grundstücke und viel Grün geprägt. Der Fuchsrain ist eine Anliegerstraße und bietet ein angenehmes Wohnumfeld abseits stark befahrener Hauptstraßen.

Nur wenige Gehminuten entfernt erstreckt sich das Waldgebiet Große Heide mit zahlreichen Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden und Fahrradtouren. Die naturnahe Umgebung bietet einen hohen Freizeitwert und lässt sich gut mit den Vorzügen der städtischen Infrastruktur verbinden.

Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Einen Supermarkt erreichen Sie bereits in ca. 3 Autominuten, weitere Lebensmittelmärkte in ca. 8 bis 12 Minuten. Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen und gastronomische Angebote befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

Auch für Familien mit Kindern bietet der Standort eine gute Infrastruktur. Eine Kindertagesstätte liegt ca. 7 Gehminuten entfernt, weitere Betreuungsmöglichkeiten sind im Stadtteil vorhanden. Die nächstgelegene Grundschule ist in ca. 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen verschiedener Schulformen, darunter Gesamtschulen und Gymnasien, lassen sich bequem mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen.

Ein vielseitiges Sport- und Freizeitangebot ergänzt die familienfreundliche Umgebung. Fußballvereine mit Kinder- und Jugendmannschaften sind in ca. 10 Fahrradminuten erreichbar. Für Tennisbegeisterte stehen nahe gelegene Vereinsanlagen mit Trainingsmöglichkeiten für Kinder und Erwachsene zur Verfügung. Verschiedene Fitnessstudios erreichen Sie in ca. 8 bis 12 Autominuten.

Die Stadtbahnhaltestelle Fasanenkrug befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Mit der Linie 13 gelangen Sie ohne Umstieg in ca. 20 Minuten in die Innenstadt von Hannover. Über die nahe gelegene Autobahn A2 besteht zudem eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur, kurzen Wegen im Alltag und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten. Besonders Familien und Berufstätige profitieren von der Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und guter Verkehrsanbindung.

Objektnummer: 26076038 - 30657 Hannover – Bothfeld

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: 26076038 - 30657 Hannover – Bothfeld

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