Hannover / Isernhagen-Süd

Ein Refugium am Landschaftsschutzgebiet: Architektenhaus auf parkähnlichem Grundstück

Objektnummer: 26076042



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 224 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1320 m²

Objektnummer: 26076042 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

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

Objektnummer: 26076042 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

Auf einen Blick

Objektnummer	26076042
Wohnfläche	ca. 224 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 110 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26076042 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	343.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26076042 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

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: 26076042 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Isernhagen-Süd erwartet Sie eine seltene Gelegenheit: ein ca. 1.320 m² großes, parkähnlich angelegtes Grundstück unmittelbar am Landschaftsschutzgebiet. Eingebettet in einen liebevoll gestalteten Garten befindet sich hier ein freistehendes Architektenhaus aus dem Jahr 1960, das Raum für die Verwirklichung individueller Wohnträume bietet.

Das Besondere an diesem Anwesen ist seine außergewöhnliche Privatsphäre. Sowohl von der ruhigen Straße als auch von der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist der Garten weitgehend vor Einblicken geschützt. Alter Baumbestand, gewachsene Sträucher und weitläufige Grünflächen schaffen eine idyllische Atmosphäre mit sonnigen Plätzen und schattigen Rückzugsorten. Wie unmittelbar die Natur hier zum Alltag gehört, zeigt sich besonders in den frühen Morgenstunden, wenn sich gelegentlich sogar Rehe in den angrenzenden Gärten beobachten lassen. Die südlich ausgerichteten Bereiche profitieren von zahlreichen Sonnenstunden, während der rückwärtige Garten zum Genießen der Nachmittags- und Abendsonne einlädt. Der vorhandene, derzeit nicht funktionsfähige Außenpool bietet Raum für eine individuelle Neugestaltung.

Das bestehende Architektenhaus bietet eine interessante Grundlage für eine umfassende Sanierung. Bereits die ca. 26 m² große Eingangsdiele vermittelt ein einladendes Raumgefühl. Von hier aus gelangen Sie in das Gäste-WC, die ca. 17 m² große Küche sowie das beeindruckende Wohnzimmer mit ca. 62 m². Die Küche ist mit dem angrenzenden Essbereich verbunden, der in das Wohnzimmer übergeht. Wie reizvoll wäre hier ein offener Wohn-, Ess- und Kochbereich, der den Blick in die grüne Gartenlandschaft zum Mittelpunkt des Hauses macht?

Hinter dem Treppenbereich befinden sich ein Tageslichtbad sowie ein ehemaliges Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide. Zwei direkte Gartenzugänge schaffen eine besondere Verbindung zum Außenbereich. Hier könnte ein privater Wellnessbereich mit Sauna und Ruhezone oder ein Yoga- und Fitnessraum mit Blick ins Grüne entstehen. Auch ein Schlafbereich auf der Erdgeschossebene wäre denkbar.

Im Zwischengeschoss stehen drei mögliche Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer mit ca. 10 bis 14 m2 zur Verfügung. Über eine fünfstufige Treppe erreicht man das Obergeschoss, wo sich ein Arbeits-/ oder Schlafzimmer sowie ein Bad befindet. Über einen langgestreckten Flur erschließt sich von dort ein weiterer Gebäudeteil mit einem Schlafzimmer und einem Zugang zu einem derzeitigen Bodenraum. Dieser Bereich mit einer Ausbaureserve regt zur Vorstellung einer privaten Mastersuite mit Ankleide und Bad en suite an. Vielleicht bietet sich auch die Möglichkeit, dort einen Balkon mit Blick über den Garten in Richtung Landschaftsschutzgebiet zu gestalten.

Der Teilkeller mit mehreren Räumen bietet zusätzliche Abstell- und Nutzflächen. Eine Doppelgarage, deren eine Garagenhälfte eine Durchfahrt auf das rückwärtige Grundstück ermöglicht, sowie ein weiterer Stellplatz vor dem Hauseingang ergänzen das Angebot.

Das Haus befindet sich in einem umfassend sanierungsbedürftigen Zustand. Wer den Charakter der bestehenden Architektur schätzt, findet hier die Gelegenheit, das Gebäude nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten und mit zeitgemäßem Wohnkomfort zu verbinden.

Alternativ eröffnet das Grundstück auch eine interessante Perspektive für Interessenten, die einen Abriss und anschließenden Neubau in Betracht ziehen.

Die beschriebenen Umbau-, Ausbau- und Erweiterungsideen sind unverbindliche Gestaltungsvorschläge. Ihre bauliche, statische und rechtliche Umsetzbarkeit wurde nicht geprüft und wird nicht zugesichert.

Ob als neu interpretiertes Architektenhaus oder als Standort für ein individuell geplantes Zuhause: Was dieses Anwesen außergewöhnlich macht, ist das weitläufige, nahezu uneinsehbare Grundstück mit seinem gewachsenen Garten und der Natur direkt vor der eigenen Grundstücksgrenze. Ein besonderer Ort in einer der gefragtesten Wohnlagen von Isernhagen-Süd.

Objektnummer: 26076042 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

Ausstattung und Details

- Begehrte Villenlage unmittelbar am Landschaftsschutzgebiet
- Ca. 1.320 m² parkähnlich angelegtes Grundstück
- Nahezu uneinsehbarer Garten mit - außergewöhnlicher Privatsphäre
- Liebevoll gestaltete Gartenanlage mit altem Baumbestand
- Baujahr 1960
- Älterer Außenpool, derzeit nicht funktionsfähig
- Teilkeller
- Doppelgarage, davon eine Garagenhälfte mit Durchfahrt zum Garten
- Zusätzlicher Außenstellplatz vor dem Hauseingang
- Bebauungsplan Nr. 1228 vorhanden

Objektnummer: 26076042 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Isernhagen-Süd im Nordosten Hannovers. Das gewachsene Wohnumfeld zeichnet sich durch freistehende Einfamilienhäuser, repräsentative Villen und weitläufige Gartengrundstücke aus. Besonders reizvoll ist die ruhige Anliegerlage unmittelbar am Landschaftsschutzgebiet. Angrenzende Wiesen, Felder und kleine Waldflächen schaffen eine idyllische Atmosphäre und laden zu Spaziergängen, Joggingrunden und ausgedehnten Fahrradtouren ein.

Die naturnahe Umgebung verbindet sich mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag. Ein Discounter, eine Bäckerei und eine Apotheke befinden sich in ca. 1 km Entfernung. Größere Supermärkte mit umfangreichem Sortiment und Frischetheken sind in ca. 5 bis 7 Autominuten erreichbar. Ergänzende Einkaufsmöglichkeiten, Drogerien, Fachgeschäfte und medizinische Einrichtungen stehen im benachbarten Bothfeld sowie in Altwarmbüchen zur Verfügung.

Auch Familien profitieren von einem guten Betreuungs- und Bildungsangebot. Eine Kindertagesstätte liegt ca. 15 Gehminuten entfernt, während eine Grundschule mit dem Fahrrad in ca. 6 bis 8 Minuten erreichbar ist. Weitere Grundschulen sowie Gymnasien, Gesamtschulen und andere weiterführende Schulformen befinden sich in den umliegenden Stadtteilen und sind mit dem Fahrrad, Auto oder öffentlichen Nahverkehrsmitteln gut angebunden.

Für eine aktive Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Eine Tennisanlage mit Angeboten für Kinder und Erwachsene befindet sich direkt in Isernhagen-Süd und ist in wenigen Fahrradminuten zu erreichen. Fußballvereine, Fitnessstudios und weitere Sporteinrichtungen liegen in den angrenzenden Stadtteilen, wobei Fitnessangebote bereits nach ca. 5 bis 10 Autominuten zur Verfügung stehen. Reitmöglichkeiten und Golfanlagen ergänzen das Angebot. Wer lieber in der Natur unterwegs ist, findet direkt vor der Haustür abwechslungsreiche Wege zum Laufen, Radfahren und Entspannen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut. Die Bushaltestelle Am Rotdorn mit der Linie 620 liegt ca. 5 Gehminuten entfernt. In ca. 15 Gehminuten erreichen Sie die Stadtbahnhaltestelle Fasanenkrug, von der die Linie 13 eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof und in die Innenstadt Hannovers bietet.

Auch mit dem Auto sind die wichtigsten Ziele gut erreichbar. Die Autobahnen A2 und A7 ermöglichen eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz. Die Innenstadt liegt je nach Verkehrslage ca. 20 bis 25 Autominuten entfernt, während der Flughafen Hannover in ca. 20 Minuten erreicht werden kann.

Isernhagen-Süd vereint damit die besondere Wohnqualität eines gepflegten Villenviertels mit einer komfortablen Nahversorgung, abwechslungsreichen Freizeitmöglichkeiten und der unmittelbaren Nähe zur Natur. Eine Lage, die Ruhe und Privatsphäre bietet und zugleich die Vorzüge der Landeshauptstadt Hannover bewahrt.

Objektnummer: 26076042 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

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: 26076042 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

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