Hannover – Misburg-Nord

Reihenmittelhaus mit 6,5 m Breite - Familienfreundliche Lage am Misburger Wald

Objektnummer: 25076008

KAUFPREIS: 498.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 140 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 188 m²

Objektnummer: 25076008 - 30655 Hannover – Misburg-Nord

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

Objektnummer: 25076008 - 30655 Hannover – Misburg-Nord

Auf einen Blick

Objektnummer	25076008
Wohnfläche	ca. 140 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	498.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 15 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25076008 - 30655 Hannover – Misburg-Nord

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	09.02.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	88.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 25076008 - 30655 Hannover – Misburg-Nord

Die Immobilie

Objektnummer: 25076008 - 30655 Hannover – Misburg-Nord

Die Immobilie

Objektnummer: 25076008 - 30655 Hannover – Misburg-Nord

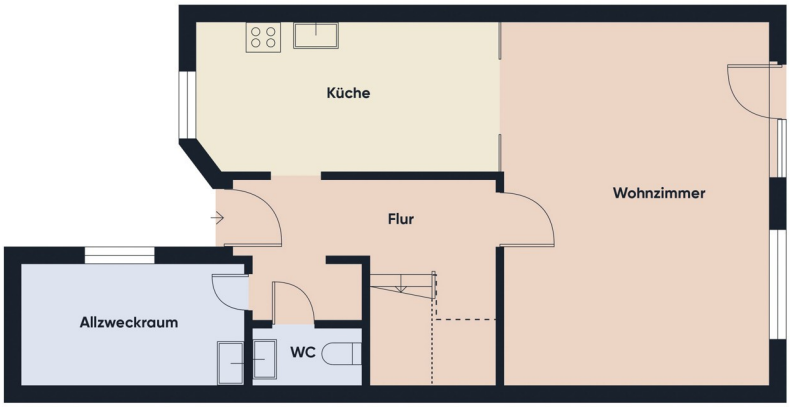
Die Immobilie

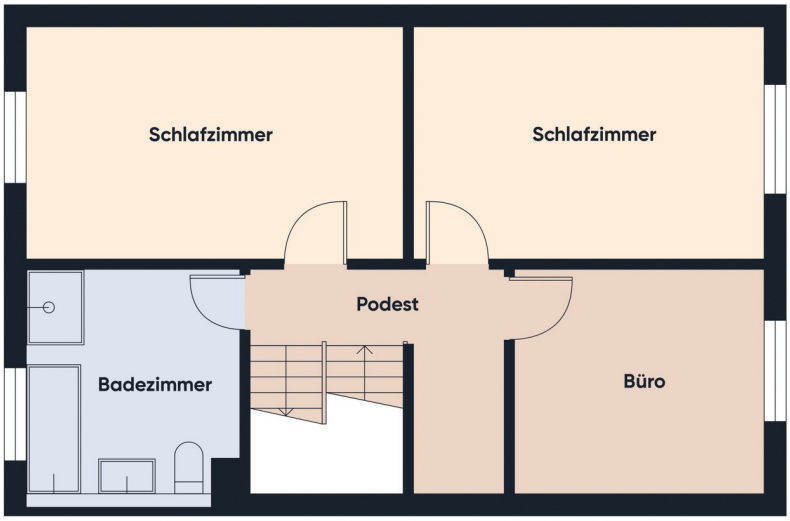
Objektnummer: 25076008 - 30655 Hannover – Misburg-Nord

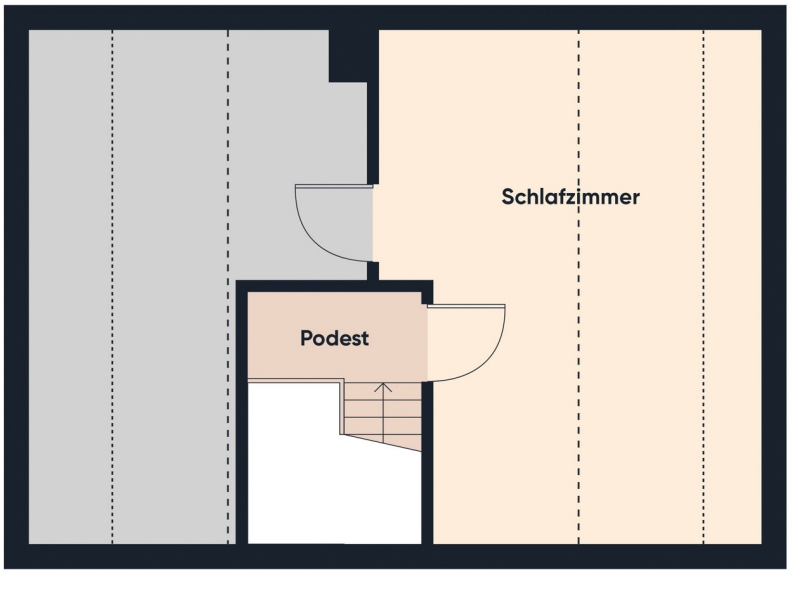
Die Immobilie

Objektnummer: 25076008 - 30655 Hannover – Misburg-Nord

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: 25076008 - 30655 Hannover – Misburg-Nord

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen Misburgs, direkt angrenzend an den idyllischen Misburger Wald, befindet sich dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1986. Mit einer Hausbreite von 6,5 Metern und einer Wohnfläche von ca. 140 m² auf einem ca. 188 m² großen Grundstück bietet es viel Platz für die ganze Familie. Die ruhige Umgebung und die seltene Verfügbarkeit von Immobilien in dieser Lage machen dieses Angebot besonders attraktiv. Beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele mit Garderobe. Der Wohn- und Essbereich präsentiert sich modern und offen: 2018 wurde die Küche erneuert und zum Wohnzimmer hin geöffnet, wodurch ein großzügiges Wohngefühl entsteht. Großflächige Fliesen unterstreichen das moderne Design der weißen Küche. Wärme und Gemütlichkeit vermittelt das Wohnzimmer mit Bambusparkett aus dem Jahr 2010, einer großen Fensterfront und dem direkten Zugang zur teilüberdachten Terrasse, die mit einer Markise ausgestattet ist. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein innenliegendes Gäste-WC und einen geräumigen Hauswirtschaftsraum. Große Fenster im Obergeschoss lassen viel Tageslicht in die Räume. Drei mögliche Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, teils mit Teppichboden, teils mit Bambusvinyl ausgestattet. Zusätzlicher Bambusvinylboden ist vorhanden. Eine komfortable Ausstattung bietet das moderne Bad aus dem Jahr 2019. Es ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für optimale Licht- und Luftverhältnisse sorgt. Im Dachgeschoss befindet sich ein großzügiges Schlafzimmer mit hohen Decken, Teppichboden und zwei Fenster aus dem Jahr 2021 mit solarbetriebener Verdunkelung. Ein weiterer Raum steht als Ausbaureserve zur Verfügung und kann nach individuellen Bedürfnissen ausgebaut oder als Abstellfläche genutzt werden. In den Jahren 2021 bis 2023 wurden alle Fenster erneuert und durch dreifach verglaste Modelle ersetzt, die eine hervorragende Wärmedämmung und einen erhöhten Schallschutz bieten. Die Therme wurde ca. 2011 erneuert. Die Terrasse lädt mit einer Kombination aus gepflasterten und überdachten Flächen zum Entspannen und Verweilen ein. Ein praktischer Carport direkt vor dem Haus sorgt für bequemes Parken. Ein Fahrradschuppen mit Wasser- und Stromanschluss rundet das Angebot ab. Das schöne Reihenmittelhaus verbindet modernes Wohnen mit einer ruhigen und familienfreundlichen Lage. Ein seltenes Angebot in Misburg - lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

Objektnummer: 25076008 - 30655 Hannover – Misburg-Nord

Ausstattung und Details

- Reihenmittelhaus
- Hausbreite 6,5 m
- Baujahr 1986
- Wohnfläche ca. 140 m²
- Grundstücksgröße ca. 188 m²
- 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- 1 großes Bad mit Wanne und Dusche OG (2019)
- Gäste-WC EG
- Fenster 2021–2023 erneuert, dreifachverglast
- Sicherheitstür ca. 2023
- Therme ca. 2011
- Bambusparkett, Bambusvinyl, Teppichboden, Fliesen
- Küche 2018
- Terrasse Teilweise überdacht, mit Markise
- Fahrradschuppen mit Wasser- und Stromanschluss
- Carport direkt vor dem Haus
- Dachgeschoss zusätzlicher Raum als Ausbaureserve

Objektnummer: 25076008 - 30655 Hannover – Misburg-Nord

Alles zum Standort

Eine hervorragende Infrastruktur und eine ruhige, familienfreundliche Umgebung machen diese Lage besonders attraktiv. In nur etwa 7 Gehminuten ist der Kindergarten Fridtjof-Nansen-Haus erreichbar. Die Albert-Liebmann-Schule liegt ca. 12 Gehminuten entfernt. Weiterführende Schulen sind mit dem Fahrrad in ca. 10 Minuten zu erreichen. Auch Realschulen und Gymnasien befinden sich in der Nähe und sind gut mit dem Fahrrad zu erreichen. Vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet der nahegelegene Misburger Wald. Zu erholsamen Stunden im Grünen lädt der Waldspielplatz am Lavendelweg ein, der nur ca. 100 Meter entfernt liegt. Nur 10 Fahrradminuten entfernt liegt der beliebte Altwarmbüchener See mit Badestrand, ausgedehnten Spazierwegen und Freizeitmöglichkeiten wie Segeln, Surfen und Radfahren. Ein Allgemeinarzt ist nur 3 Gehminuten entfernt, eine Apotheke ca. 4 Gehminuten. Auch Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar, ein Discounter liegt ca. 4 Gehminuten entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. Die Haltestelle Pappelwiese ist nur ca. 3 Gehminuten entfernt und bietet Anschluss an die Stadtbahnlinie 7 (Wettbergen - Misburg) sowie die Buslinie 133 (Melanchthonstraße - Hinrichsring). Damit sind sowohl die Innenstadt als auch andere Stadtteile bequem zu erreichen. Auch für Berufspendler ist die Verkehrsanbindung ideal. Die Bundesstraße B3 ist mit dem Auto in ca. 3 Minuten, die Autobahn A2 in ca. 7 Minuten zu erreichen. So sind sowohl die Innenstadt als auch überregionale Ziele schnell und bequem zu erreichen. Das Umfeld verbindet hohe Lebensqualität mit der Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs - ideal für Familien.

Objektnummer: 25076008 - 30655 Hannover – Misburg-Nord

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 88.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25076008 - 30655 Hannover – Misburg-Nord

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Neteler

Schiffgraben 48 Hannover - Zentrum
E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com