Hannover – Misburg-Nord

Charmantes Reihenmittelhaus mit Garten und moderner Ausstattung

Objektnummer: 25076014

KAUFPREIS: 450.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 148,69 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 130 m²

Objektnummer: 25076014 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

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

Objektnummer: 25076014 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Auf einen Blick

Objektnummer	25076014
Wohnfläche	ca. 148,69 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2009
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	450.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25076014 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	66.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.03.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 25076014 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Die Immobilie

Objektnummer: 25076014 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

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: 25076014 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

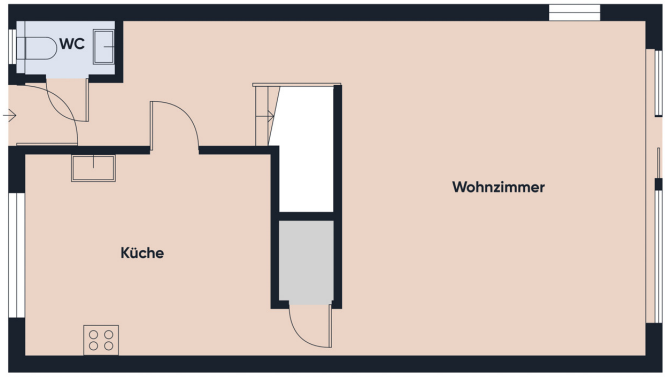
Die Immobilie

Objektnummer: 25076014 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Die Immobilie

Objektnummer: 25076014 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Grundrisse



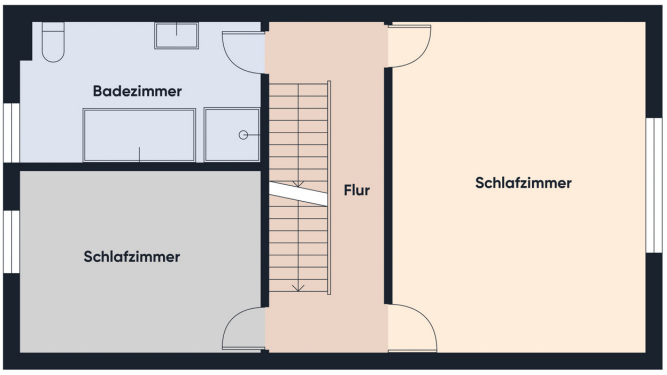
(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland.

GIRAFFE360

Stock 0



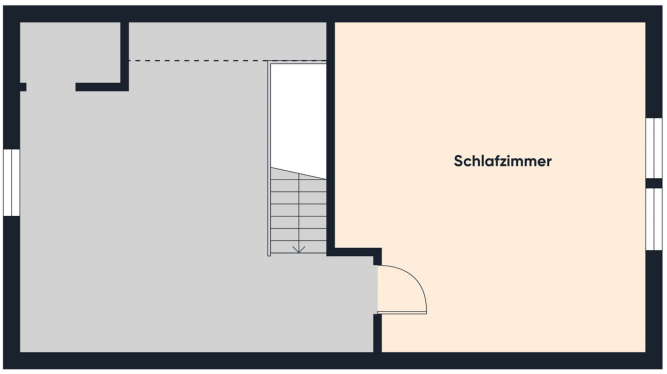
(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland.

GIRAFFE360

Stock 1



Stock 2

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

Reduzierte Kopffreiheit

----- Unter 1 m

----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland.

GIRAFFE360

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: 25076014 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Ein erster Eindruck

Das großzügige Reihenmittelhaus, das 2009 erbaut wurde, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 149 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 130 m² großzügigen Raum für Ihre Wunschvorstellung des Wohnens. Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand und überzeugt durch eine sinnvolle Raumaufteilung, die auf die Bedürfnisse einer Familie abgestimmt ist. Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich der einladende Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung Platz für das gemeinsame Zusammenleben bietet. Durch die großen Fensterfront fällt angenehmes Tageslicht in den Raum und schafft eine behagliche Wohnatmosphäre. Die angrenzende Küche wurde im Jahr 2024 erneuert, es sind sogar noch die Folien an den Fronten vorhanden, und bietet ausreichend Platz. Außerdem ist das gesamte Erdgeschoss mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Von dem Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die ideal für gemeinsame Zeit im Freien genutzt werden kann. Der übersichtliche Garten erfordert wenig Pflege und schafft im Allgemeinen einen Platz der Erholung. Im Obergeschoss des Hauses befindet sich zwei Schlafzimmer, die einen Rückzugsort bieten sowie das Badezimmer. Das Hauptschlafzimmer überzeugt durch seine großzügige Fläche und bietet ausreichend Platz für Stauraum. Das Badezimmer auf dieser Etage ist mit einer modernen Sanitäranlage ausgestattet und verfügt über eine einzelne Badewanne mit separater Dusche. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und schafft somit zwei weitere Zimmer. Darunter ein Schlafzimmer sowie ein offenes Zimmer zur individuellen Nutzung. Die Immobilie ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für angenehme Wärme in den kalten Monaten sorgt. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als normal zu bewerten und entspricht den Ansprüchen des zeitgemäßen Wohnens. Ein Pkw-Stellplatz befindet sich direkt vor dem Haus und bietet Komfort bei der täglichen Nutzung Ihres Automobiles. Dieses Reihenmittelhaus bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Wohnvorstellungen in gepflegter Umgebung zu realisieren. Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Bitte kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Objektnummer: 25076014 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Ausstattung und Details

- Baujahr 2009
- ca. 130 m² Grundstück
- ca. 148,69 m² Wohnfläche
- 5 Zimmer
- 3 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Fußbodenheizung im EG
- neue Fliesen im EG und auf der Treppe 2024 neu
- Einbauküche neu sogar noch mit Folie
- Thermen aus dem Baujahr
- Dach aus dem Baujahr
- Elektrik aus dem Baujahr
- Terassentür mit Schloss
- Gartenhaus
- PKW-Stellplatz

Objektnummer: 25076014 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Alles zum Standort

Das Reihenmittelhaus liegt in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet in Misburg-Nord. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur, die ideal auf tägliche Bedürfnisse abgestimmt ist. Der nächste Kindergarten ist in ca. 5 Minuten zu Fuß zu erreichen. Des Weiteren befindet sich die Grundschule mit ca. 7 min fußläufig in der Nähe. Die weiterführenden Schulen befinden sich im Umkreis von ca. 10 Fahrradminuten. Somit ist für jegliche Altersklasse Ihres Kindes die nächste Schule hervorragend zu erreichen. Für den täglichen Bedarf befindet sich in der Nähe eine Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten. Darunter ein Supermarkt und verschiedene Fachgeschäfte. Auch die medizinische Versorgung ist im Umkreis vorhanden. Ein Allgemeinarzt und eine Apotheke sind etwa nur 1,3 km entfernt. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist schnell zu erreichen. Die nächste Autobahn ist in ca. 5 Autominuten erreichbar. In fußläufiger Entfernung befinden sich die öffentlichen Verkehrsmittel. Die nächste Bushaltestelle "Zum Brookland" ist, mit den Buslinien 124, 125 und 127, in ca. 6 Gehminuten Entfernung platziert. Die "Kafkastraße" ist in ca. 8 Gehminuten zu erreichen, um die Straßenbahn mit der Nummer 7 zu nutzen. Insgesamt bietet diese Lage eine perfekte Mischung aus ruhigem Wohnen mit hervorragender Auslegung an Ihre Bedürfnisse.

Objektnummer: 25076014 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 66.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 25076014 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com