

Hannover – Misburg-Nord

Charmantes Reihemittelhaus mit Garten und moderner Ausstattung

Número da propriedade: 25076014



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 450.000 EUR • ÁREA: ca. 148,69 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 130 m²

Número da propriedade: 25076014 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25076014 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Numa vista geral

Número da propriedade	25076014
Área	ca. 148,69 m ²
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	2009
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	450.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25076014 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	05.03.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	66.80 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2009

Número da propriedade: 25076014 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

O imóvel



Número da propriedade: 25076014 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

O imóvel

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



Número da propriedade: 25076014 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

O imóvel



Número da propriedade: 25076014 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

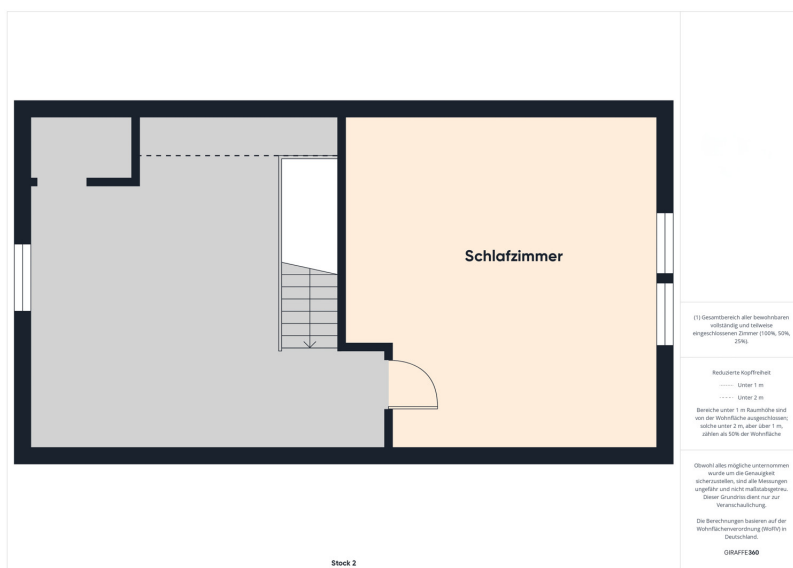
O imóvel



Número da propriedade: 25076014 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25076014 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Uma primeira impressão

Das großzügige Reihemittelhaus, 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 Automobils. Dieses Reihemittelhaus 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.

Número da propriedade: 25076014 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Detalhes do equipamento

- 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
- Terrassentür mit Schloss
- Gartenhaus
- PKW-Stellplatz

Número da propriedade: 25076014 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Tudo sobre a localização

Das Reihemittelhaus 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.

Número da propriedade: 25076014 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Outras informações

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 25076014 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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