

Hannover / Wettbergen – Wettbergen

# Gemütliches Reihenhaus in ruhiger Lage in Alt-Wettbergen

????????? ??????????: 25076037



???? ??????: 320.000 EUR • ??????????: ca. 107,83 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 151 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25076037 - 30457 Hannover / Wettbergen – Wettbergen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25076037 - 30457 Hannover / Wettbergen – Wettbergen

?? ??? ??????

|                     |                           |                      |                       |
|---------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25076037                  | ????? ???????        | 320.000 EUR           |
| ????????????        | ca. 107,83 m <sup>2</sup> | ????????????         | Käuferprovision       |
| ?????????           | 5                         |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???????????? ???    | 3                         |                      | MwSt.) des            |
| ??????????          |                           |                      | beurkundeten          |
|                     |                           |                      | Kaufpreises           |
| ??????????          | 1                         | ?????????            | ????????              |
| ????? ????????????? | 1975                      | ?????????????        |                       |
|                     |                           | ???????????????????? | ca. 36 m <sup>2</sup> |
|                     |                           | ??????               |                       |
|                     |                           | ????????             | ?????????, WC         |
|                     |                           |                      | ?????????????,        |
|                     |                           |                      | ????????????????      |
|                     |                           |                      | ?????????, ?????????  |

???????? ?????????: 25076037 - 30457 Hannover / Wettbergen – Wettbergen

????????????? ??????????

|                                                    |                       |                                                                               |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                               | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ???????? ???????<br>??????????                                                | 176.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 16.06.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                    | F              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1975           |

??????? ?????????: 25076037 - 30457 Hannover / Wettbergen – Wettbergen

?? ????????



??????? ?????????: 25076037 - 30457 Hannover / Wettbergen – Wettbergen

?? ????????



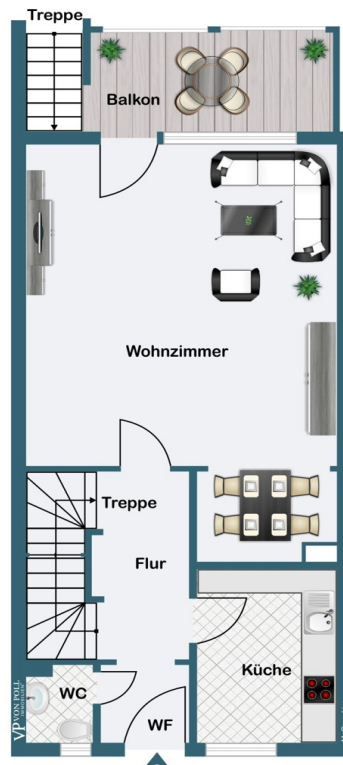
??????? ???????? : 25076037 - 30457 Hannover / Wettbergen – Wettbergen

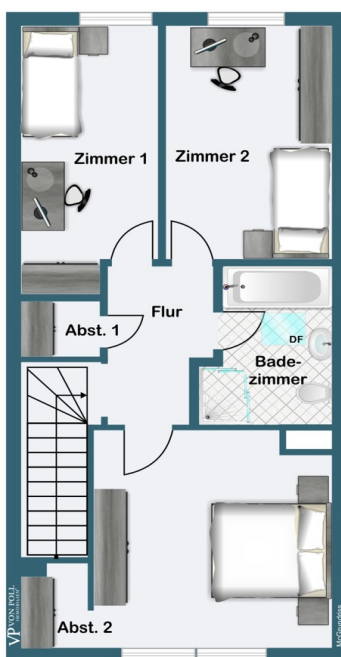
?? ????????

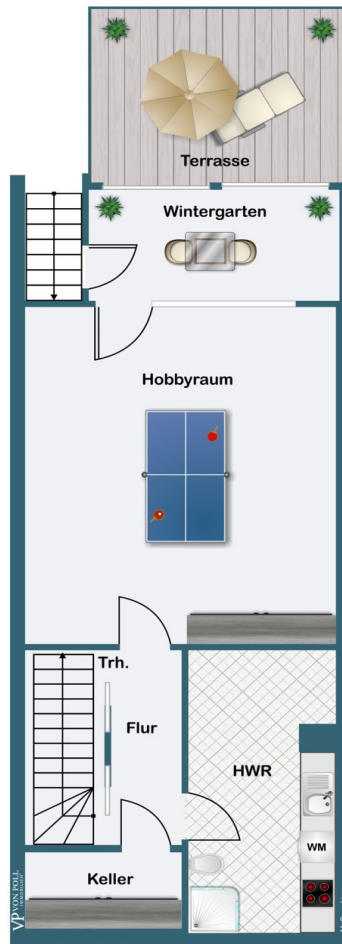


??????? ???????: 25076037 - 30457 Hannover / Wettbergen – Wettbergen

???????







???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 25076037 - 30457 Hannover / Wettbergen – Wettbergen

## ??? ?????? ???????????

Dieses Reihenmittelhaus, fertiggestellt 1977, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 107,83 m<sup>2</sup> sowie einer Grundstücksgröße von ca. 151 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Paare oder Familien, die ein neues Zuhause in ruhiger Lage suchen.

Die Raumaufteilung ist funktional und gut durchdacht und erstreckt sich auf insgesamt 4 Zimmer sowie ein weiteres wohnlich ausgebauten Zimmer im Untergeschoss, die viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Das Erdgeschoss des Hauses besticht durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich, der ausreichend Raum für gesellige Stunden mit Familie und Freunden bietet. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der bei schönem Wetter zu entspannten Stunden einlädt. Eine praktische Küche mit Durchreiche zum Essbereich erleichtert den Alltag und rundet die Wohlfühlatmosphäre ab. Zusätzlich befindet sich ein Gäste-WC auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss des Hauses liegen drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal als Rückzugsorte für die ganze Familie eignen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und Dusche ausgestattet. Ein Oberlichtfenster bietet ausreichend Tageslicht. Zwei Abstellräume komplettieren das Stockwerk und sorgen für Funktionalität im täglichen Leben.

Im vollunterkellerten Bereich befindet sich ein wohnlich ausgebauter Raum, der vielseitig genutzt werden kann. Ob als Hobbyraum, Büro oder zusätzlicher Wohnraum – den Möglichkeiten sind keine Grenzen gesetzt. Vom Hobbyraum aus haben Sie Zugang zu einem Wintergarten mit angrenzender Terrasse.

Der großzügige Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss ist mit einer Dusche und einer kleinen Küchenzeile ausgestattet und bietet praktischen Nutzen für den Alltagsgebrauch.

Obwohl die Immobilie renovierungsbedürftig ist, bietet sie eine solide Grundlage für zukünftige Modernisierungsprojekte. Die zentrale Gastherme, die 2014 installiert wurde, sorgt für eine effiziente Beheizung des Hauses und stellt eine gute Basis für zukünftige Upgrades dar.

Das Haus liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend, die ideal für Paare und Familien ist. Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich

in der Nähe und tragen zur Attraktivität der Lage bei.

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Möglichkeit zur individuellen Gestaltung und Modernisierung nach Ihren persönlichen Vorstellungen.

??????? ???????: 25076037 - 30457 Hannover / Wettbergen – Wettbergen

??????????????? ??? ?????????

- Reihennittelhaus
- Baujahr 1975, Fertigstellung 1977
- Wohnfläche: ca. 107,83 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 151 m<sup>2</sup>
- Wohn- und Essbereich im EG
- Einbauküche
- Gäste-WC im EG
- Balkon im EG
- 3 Schlafzimmer im OG
- Vollbad mit Oberlicht im OG
- wohnlich ausgebauter Raum im Untergeschoss
- großzügiger Hauswirtschaftsraum mit Dusche und kleiner Küchenzeile
- Wintergarten zugänglich vom Hobbyraum im Untergeschoss
- Terrasse
- Gastherme von 2014
- renovierungsbedürftig
- Ruhige Lage, ideal für Paare und Familien

??????? ?????????: 25076037 - 30457 Hannover / Wettbergen – Wettbergen

??? ??? ??? ???????????

Das Objekt befindet sich im südwestlichen Stadtteil Wettbergen innerhalb einer gepflegten Wohnsiedlung im alten Ortskern von Wettbergen. Es verbindet Ruhe und gute Anbindung an infrastrukturelle Einrichtungen in perfekter Weise.

Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in ca. 3 Min fußläufig. Die Buslinien 129 und 363 bringen Sie zu den Stadtbahnlinien 3 und 7, mit denen Sie in ca. 15 Min. in die Innenstadt von Hannover gelangen.

Kindergärten, Schulen, Ärzte, diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein Sportverein, sowie verschiedene internationale Restaurants liegen in Reichweite des hier von uns angebotenen Objektes.

Die schönen Naherholungsgebiete im Südwesten Hannovers sind schnell erreichbar. Den Wettberger Wald erreichen Sie ca. 10 Gehminuten.

??????? ?????????: 25076037 - 30457 Hannover / Wettbergen – Wettbergen

?????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 176.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 25076037 - 30457 Hannover / Wettbergen – Wettbergen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: [hannover@von-poll.com](mailto:hannover@von-poll.com)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)