

Misburg - Groß Buchholz Nähe MHH: Bungalow mit kleinem Garten zum Selbstgestalten.

Provisionsfrei für die Käufer!



Am Stadtrand 25 in 30627 Hannover

Kaufpreis: 189.000 €

## Objektbeschreibung:

Sie möchten Tag für Tag die Ruhe und die Rückzugsmöglichkeiten Ihres eigenen Grund und Bodens genießen?

Sie möchten einen zeitlosen Bungalow Ihr Eigen nennen und das Leben, auch das Wohnen im Alter, besonders gut auf einer Wohnebene organisieren und dennoch nicht auf den eigenen kleinen und pflegeleichten Garten verzichten?

Sie möchten Ihr neues Zuhause wirklich zu dem machen, was Sie ausmacht und sehen nötige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen als Chance etwas ganz Eigenes zu erschaffen?

Dann lassen Sie sich dieses Immobilienangebot nicht entgehen!

Sie erreichen Ihr neues Zuhause mit ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche über eine sehr wenig befahrene Anliegerstraße. Sehr ruhig gelegen, haben Sie hier auf ca. 196 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die Möglichkeit, Ihren ganz eigenen, persönlichen Rückzugsort zu genießen.

Ob beim Zusammensein auf der überdachten Terrasse, beim Sonnen auf der Liege im eigenen Grün, beim Grillen mit der Familie oder Freunden, oder beim Gärtnern im pflegeleichten Garten. Hier können Sie sich Ihr individuelles Kleinod erschaffen und dem Alltagsstress entkommen.

Fast genau an der Grenze zu Groß-Buchholz, im Stadtteil Misburg-Nord gelegen, wurde hier ca. im Jahr 1981 in massiver Bauweise dieser Bungalow errichtet. Das barrierearme Wohnen auf einer Ebene, der praktische Grundriss und der eigene Garten bestimmen das Wesen der Immobilie. Sie gleicht beinahe einer Eigentumswohnung, nur mit den Vorzügen des eigenen Gartens und der Unabhängigkeit von einer Eigentümergemeinschaft.

Der Bungalow eignet sich ideal für Singles, Paare und kleine Familien, die auf einer Wohnebene Raum, Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten auf dem eigenen Grund und Boden suchen, allerdings dennoch auf eine hervorragende Infrastruktur direkt vor Ort, als auch auf eine sehr gute Anbindung per Pkw und ÖPNV in die nicht einmal 7 km entfernte Innenstadt von Hannover, großen Wert legen.

Sie fühlen sich angesprochen? Nehmen Sie gleich Kontakt auf.

## Objektdaten auf einen Blick:

Objektart:	Bungalow auf ca. 196 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (Volleigentum, kein Erbbau und keine Teilung nach dem WEG).
Standort:	Am Stadtrand 25 in 30627 Hannover.
Baujahr:	ca. 1981.
Objektzustand:	Sanierungs- und Modernisierungsbedürftig.
Wohnfläche:	ca. 93,75 m <sup>2</sup> , darin enthalten 1/2 der Terrassenfläche.
Nutzfläche:	ca. 20 m <sup>2</sup> .
Betriebskosten:	derzeit ca. 186,00 €/Monat inkl. Heizkosten, Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllgebühren, Niederschlagswasser, Wasser und Gebäudeversicherung.
Heizung:	Ölzentralheizung ca. aus dem Jahr 2010. Das Haus ist an eine zentrale Heizungsanlage im Haus Theodor-Heuss-Ring 9 angeschlossen. Über Funkzähler wird der Verbrauch genau erfasst und abgerechnet. Perspektivisch ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz möglich, da sich die Immobilie im Fernwärmesetzungsgebiet befindet.
Energieausweis:	Bedarfsausweis mit 241,00 kWh / (m <sup>2</sup> *a), wesentlicher Energieträger ist Öl, Energieeffizienzklasse G.
Sonstiges:	Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten tragen die Käufer. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die Weitergabe dieses Exposé an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

## Ausstattung:

Das Haus, das ca. im Jahr 1981 in massiver Bauweise errichtet wurde, bietet Ihnen ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf derzeit drei Zimmer (auch vier Zimmer möglich), zur freien Gestaltung Ihres individuellen Wohntraums. Die Möglichkeit des barrierearmen Wohnens auf einer Ebene ist nicht nur für Familien von großem Vorteil, sondern auch später im höheren Alter.

Es sind umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nötig, um die Immobilie dem heutigen Wohnstandard anzupassen. Dabei haben Sie die Chance, sich Ihr neues Zuhause ganz nach Ihrem Gusto zu gestalten und es mit neuem Leben zu füllen.

Über den Flur, direkt am Hauseingang gelegen, gelangen Sie in das erste Zimmer mit ca. 12 m<sup>2</sup>. Es eignet sich z.B. hervorragend als Arbeitszimmer, zur Beherbergung von Gästen oder auch als Kinderzimmer.

Die ca. 13 m<sup>2</sup> große Essdiele, von der dann die weiteren Zimmer abgehen und von der auch die Terrasse zu erreichen ist, bietet genügend Platz für einen Tisch. So können Sie und Ihre Lieben sich beim gemeinsamen Essen über die Geschehnisse des Tages austauschen.

Mittelpunkt des alltäglichen Lebens ist das ca. 28 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer. Von hieraus können Sie ins Freie blicken und dabei den Anblick des eigenen kleinen Gartens genießen. Große Fensterelemente und der Zugang zur überdachten Terrasse und zum Garten, lassen hier das Zusammenleben kaum besser gestalten. Bei Bedarf ließe sich hier sogar noch ein weiteres Zimmer durch eine räumliche Trennung schaffen, sodass Sie den Grundriss auch zusätzlich Ihren individuellen Wohnbedürfnissen anpassen können.

Das mit ca. 17 m<sup>2</sup> durchaus geräumige Schlafzimmer bietet nicht nur genügend Platz für ein großes Bett samt Kleiderschrank. Hier haben Sie z.B. auch noch eine ideale Möglichkeit, sich einen weiteren Arbeitsplatz direkt vor dem großen Fenster mit Blick in den grünen Garten zu schaffen.

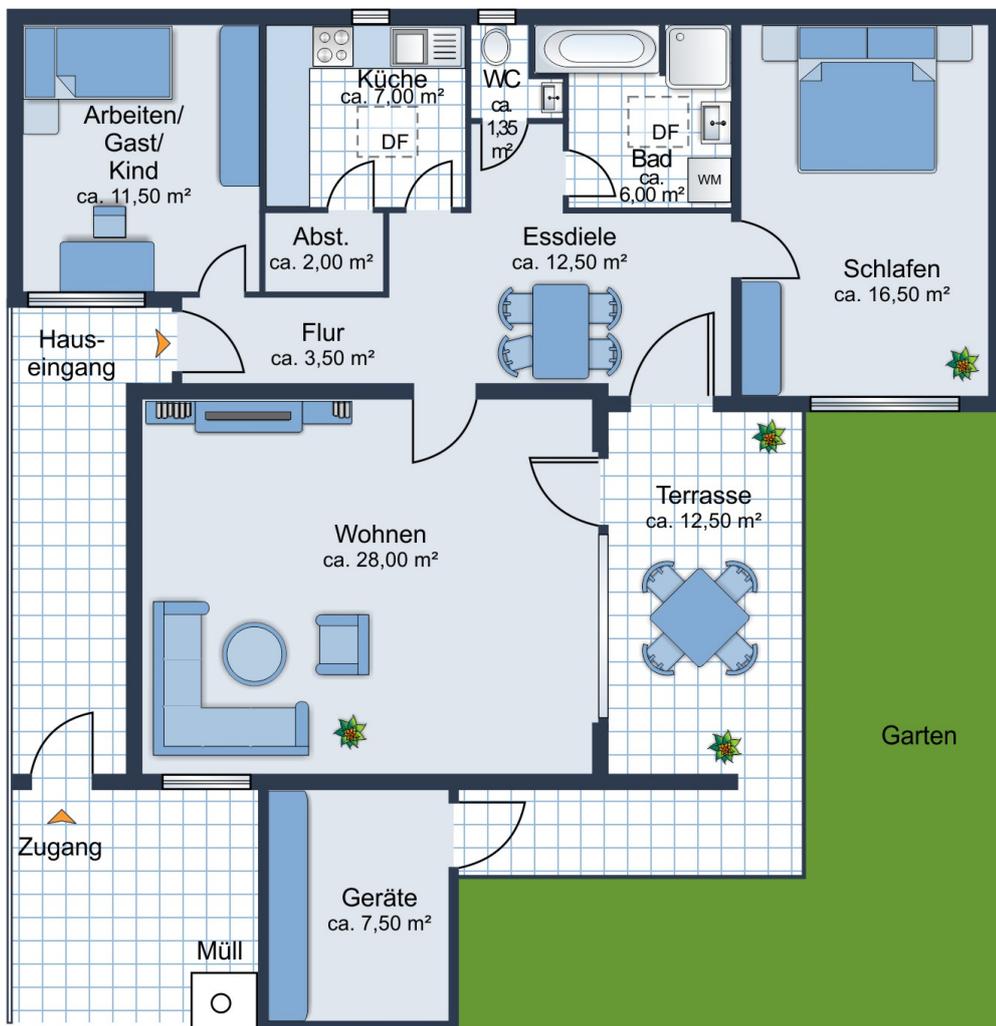
Das ca. 6 m<sup>2</sup> große Bad mit Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss verfügt über kein herkömmliches Wandfenster. Allerdings sorgt hier eine Lichtkuppel im Dach für Tageslicht und auch Belüftung. Das WC, samt eines weiteren Waschbeckens, befindet sich praktisch getrennt direkt nebenan.

In der ca. 7 m<sup>2</sup> großen Küche können Sie Ihre kulinarischen Köstlichkeiten zubereiten. Der direkt angrenzende Abstellraum mit ca. 2 m<sup>2</sup> dient dann nicht nur als Lebensmittellager, sondern bietet auch noch zusätzlichen Stauraum für den Staubsauger etc..

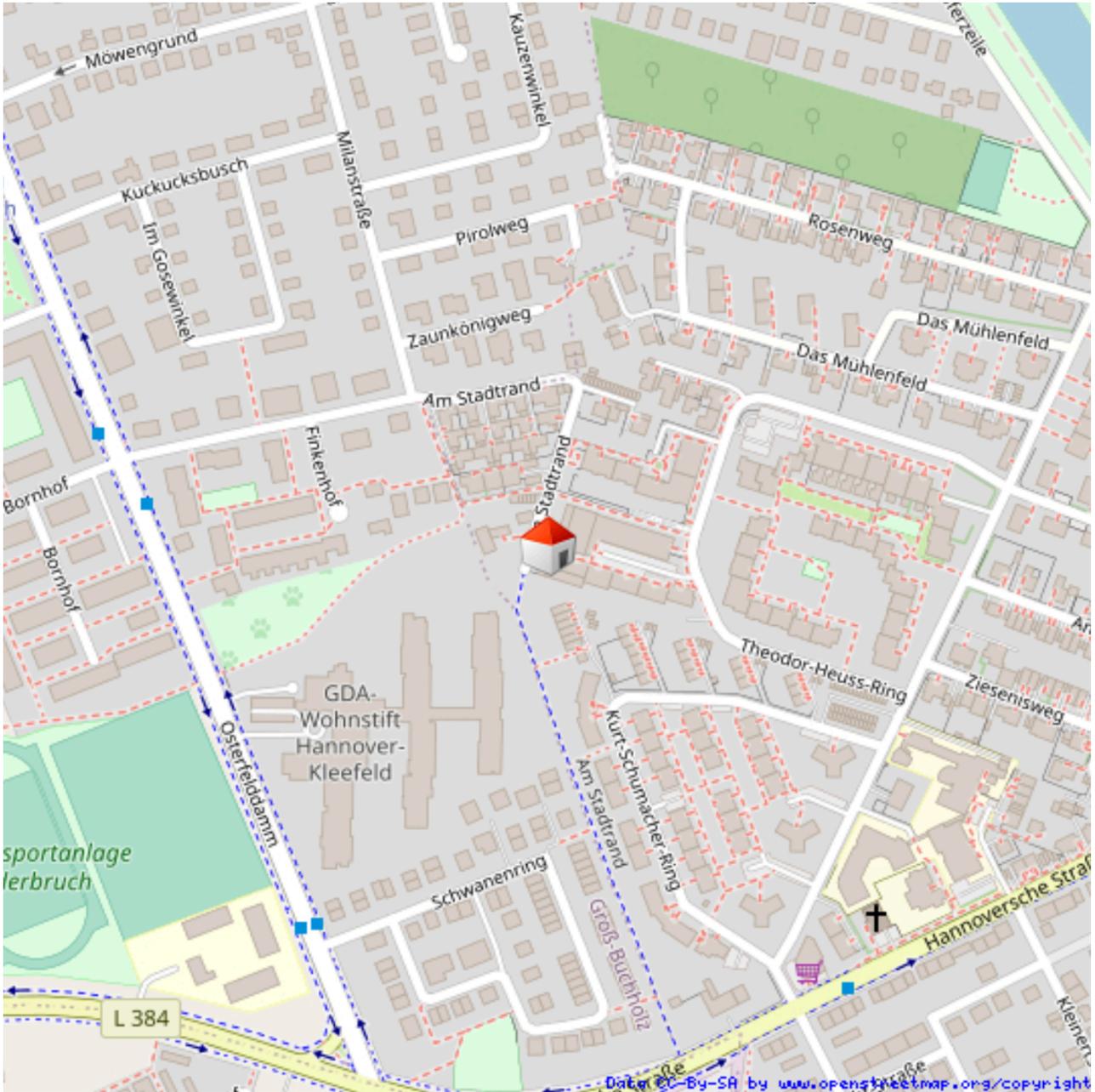
Abgerundet wird dieses Immobilienangebot durch einen Geräteschuppen im Garten.

Für weitere Eindrücke steht Ihnen vorab ein [virtueller Immobilienrundgang \(hier klicken\)](#) zur Verfügung.

## Grundriss:



## Lageplan:



## Lagebeschreibung:

Das Haus, gelegen zwischen der Medizinischen Hochschule Hannover und dem Mittellandkanal, befindet sich im Stadtteil Misburg-Nord direkt angrenzend an Groß-Buchholz und ist nur ca. 7 km entfernt vom Kern der Landeshauptstadt Hannover.

Durch die sehr gute Infrastruktur direkt vor Ort und der Vielzahl an Naherholungs- und Freizeitangeboten, erfreut sich diese Wohnumgebung großer Beliebtheit.

Neben großer Arbeitgeber und Konzerne wie z.B. MHH, TUI, Telekom, Concordia, KKH, Aha, Ibis, etc., die alle zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind, befinden sich auch

Kitas, Schulen, Sportvereine, Ärzte, Restaurants sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und viele weitere Annehmlichkeiten in fußläufiger Nähe.

Ebenso ist die Anbindung in die City von Hannover, auch ohne Pkw, nahezu ideal. Die Bahnhaltestelle "Roderbruch" ist nur ca. 700 m entfernt. Mit der U4, die alle 10 Minuten fährt, erreichen Sie in ca. 20 Minuten ohne Umstieg den Stadtkern Hannovers. Bis tief in die Nacht hinein und auch wieder zurück. Das ist zum Beispiel auch für Berufspendler ein großer Vorteil, wenn es um die Wahl des passenden Zuhauses geht.

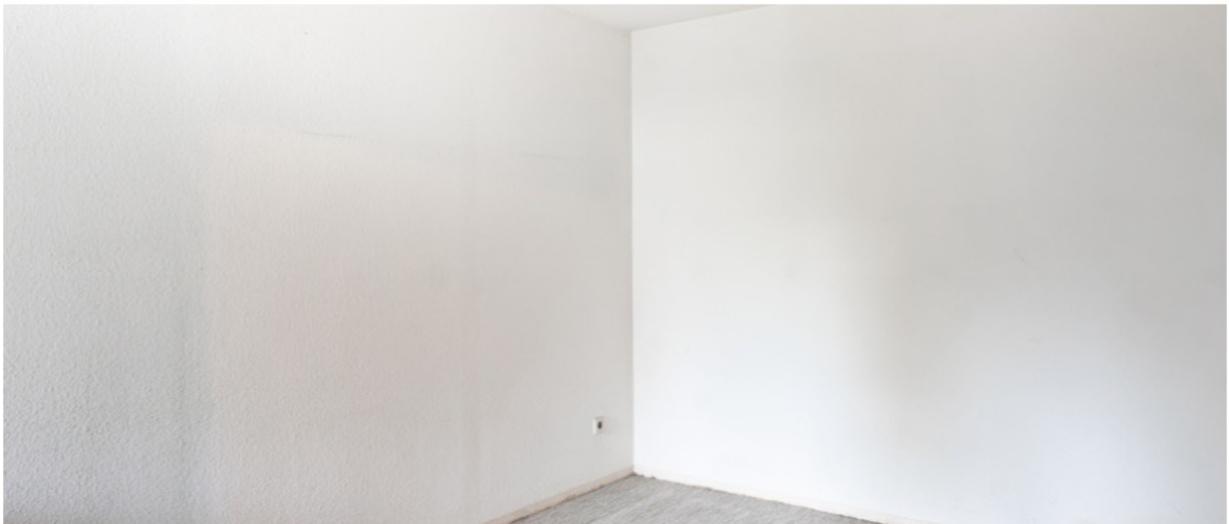
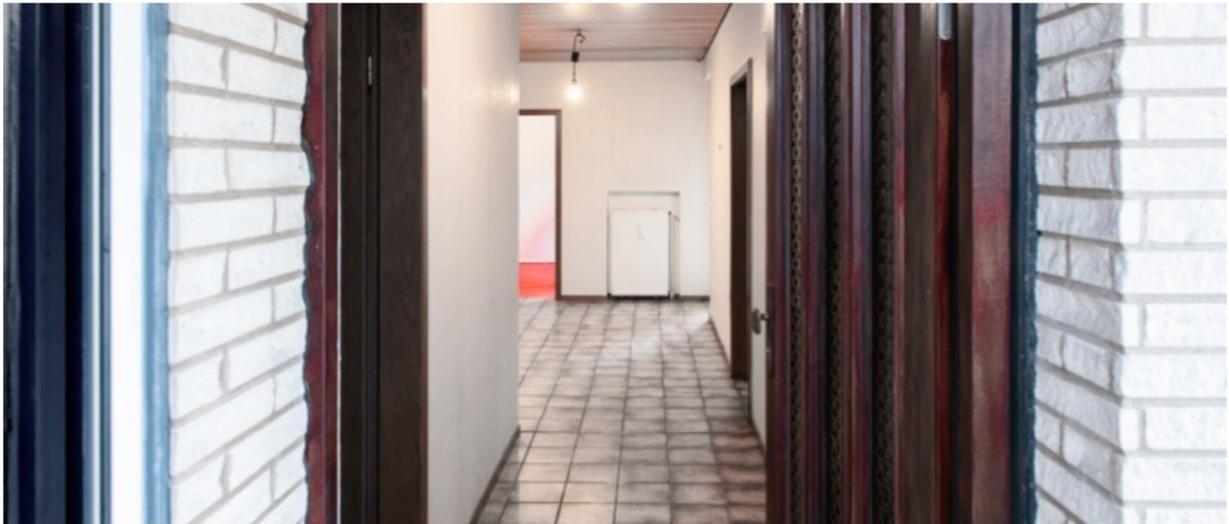
Dieser besondere Bungalow mit kleinem Garten eignet sich ganz hervorragend für all diejenigen, die Erholung und Ruhe im eigenen Zuhause suchen, Urlaub vom Alltag auf dem eigenen Grund und Boden machen wollen und die optimale Infrastruktur vor Ort sowie die sehr gute Anbindung in die City von Hannover zu schätzen wissen.

Gerne lade ich Sie zu einem kleinen Rundgang vor Ort ein.

Impressionen:



## Impressionen:



Impressionen:



Impressionen:



Impressionen:



## Impressionen:



Impressionen:



Impressionen:



Kontakt:



„Wenn Ihnen Ihre  
Immobilie **mehr wert** ist!“

**René Becker**

Inhaber & Gründer, Immobilienfachwirt IHK



Bödekerstraße 7

30161 Hannover

0511 35 36 60 70

becker@mehrwertmakler.de