

Hannover / Bothfeld

# Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Gartenanteil in zentraler und ruhiger Umgebung von Bothfeld

Objektnummer: 25076051



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

KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115,32 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25076051 - 30659 Hannover / Bothfeld

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

Objektnummer: 25076051 - 30659 Hannover / Bothfeld

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25076051                  |
| Wohnfläche   | ca. 115,32 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2003                      |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage            |

|                            |                                                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 545.000 EUR                                                        |
| Wohnungstyp                | Erdgeschosswohnung                                                 |
| Provision                  | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                               |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                           |
| Bauweise                   | Massiv                                                             |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche                        |

Objektnummer: 25076051 - 30659 Hannover / Bothfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                    |                             |                   |
|----------------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung    | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Blockheizkraftwerk | Endenergieverbrauch         | 66.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 22.03.2028         | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befuerung                  | Gas                | Baujahr laut Energieausweis | 2003              |

Objektnummer: 25076051 - 30659 Hannover / Bothfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076051 - 30659 Hannover / Bothfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076051 - 30659 Hannover / Bothfeld

## Die Immobilie



**Bald sind wir auch  
in Isernhagen-Süd  
für Sie da.**

Für Sie in den besten Lagen.

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

**Gutschein**  
für eine persönliche und professionelle  
Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.

**Capital**  
PARALLEL-KONTRAST  
Top-Makler Hannover  
★★★★★  
Hochpreiszone für  
von Poll Immobilien

Oder erhalten  
Sie hier einen  
ersten Richtwert  
online.



Objektnummer: 25076051 - 30659 Hannover / Bothfeld

## Die Immobilie



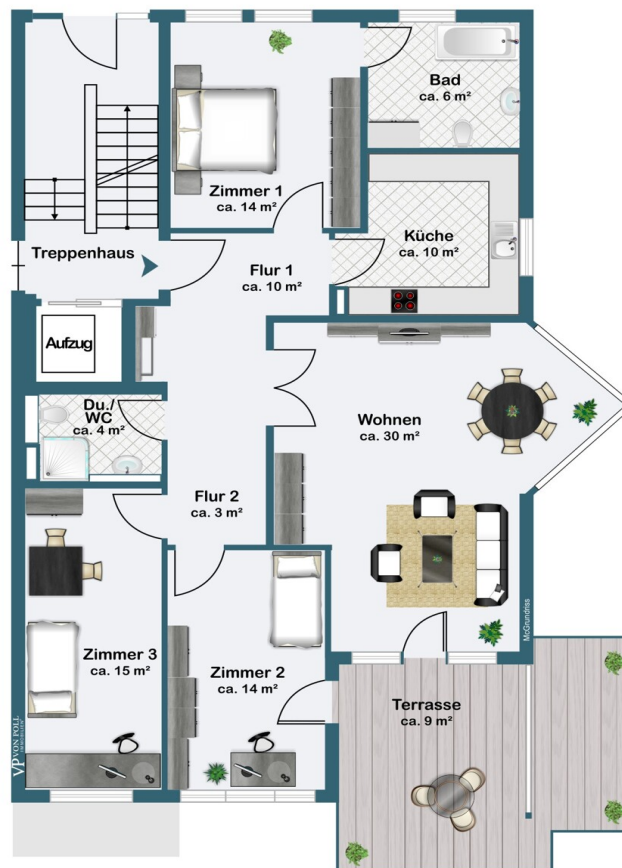
Objektnummer: 25076051 - 30659 Hannover / Bothfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076051 - 30659 Hannover / Bothfeld

## 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: 25076051 - 30659 Hannover / Bothfeld

## Ein erster Eindruck

In zentraler Lage von Bothfeld und dennoch ruhig gelegen, präsentiert sich diese gepflegte, hochwertig ausgestattete Wohnung im Hochparterre aus dem Baujahr 2003. Mit einer Wohnfläche von ca. 115,32 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie großzügigen Raum für individuelle Wohnwünsche und zeichnet sich durch viele moderne Details aus.

Die Wohnung umfasst vier gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie einen großzügigen Wohnbereich mit Glaserker, der den Raum mit viel Licht erfüllt. Hier können Sie gemeinsame Stunden mit Familie oder Gästen genießen. Eine hochwertige und gut ausgestattete Einbauküche der Marke Schüller lässt keine Wünsche offen.

Die beiden Badezimmer wurden im Rahmen der Modernisierung im Jahr 2018 vollständig erneuert. Das innenliegende Duschbad bietet einen zeitgemäßen Komfort, während das Wannenbad mit Tageslichtfenster entspannende Momente verspricht. Die abgehängten Decken mit modernen Einbauspots verleihen den Räumen eine angenehme Atmosphäre.

Edle Granitböden und Vinylparkett schaffen einen eleganten sowie pflegeleichten Gesamteindruck.

Die gesamte Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, die für gleichmäßige und angenehme Wärme sorgt. Für die Sicherheit sorgen bodentiefe Fenster mit WK2-Sicherheitsglas und elektrische Rollläden mit Autoschaltung. Die beiden Markisen mit Funksystem bieten flexiblen Sonnenschutz auf der sonnigen Terrasse.

Ein Highlight ist die Terrasse mit einem Sondernutzungsrecht am Garten, die in zwei Teilbereiche aufgeteilt ist. Sie bietet Ihnen einen zusätzlichen privaten Außenbereich mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Genießen Sie hier die ruhige Lage sowie den schönen Ausblick ins private Grün.

Technik und Konnektivität sind ebenfalls hervorragend gelöst. In jedem Raum sind LAN-Leitungen installiert, was Home-Office oder Multimedia-Anwendungen komfortabel ermöglicht. Die moderne Gegensprechanlage mit Bildschirm erhöht die Sicherheit und den Komfort Ihres neuen Zuhauses.

Zum Angebot gehören ein Tiefgaragenstellplatz, den Sie bequem über einen Aufzug erreichen. Nach Bedarf können weitere Stellplätze zugekauft oder angemietet werden. Ein privater Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Gemeinschaftlich stehen Ihnen

ein Trockenkeller und zwei Fahrradkeller zur Verfügung.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage in Bothfeld und bietet eine ideale Kombination aus schneller Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen und entspannter, ruhiger Wohnatmosphäre.

Diese ansprechende Wohnung eignet sich für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf eine hochwertige Ausstattung und eine ausgewogene Umgebung legen.

Objektnummer: 25076051 - 30659 Hannover / Bothfeld

## Ausstattung und Details

- Baujahr 2003
- ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Hochparterre
- Personenaufzug
- Modernisierung in 2018
- Fußböden: Granit und Vinylparkett
- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- Glaserker im Wohnzimmer
- 2 Bäder (Innenliegendes Duschbad, Wannenbad mit Fenster)
- bodentiefe Fenster mit WK2 Sicherheitsglas
- elektrische Rollläden mit Autoschaltung
- zwei Markisen mit Funksystem
- Terrasse mit Sondernutzungsrecht am Garten
- Gegensprechanlage mit Bildschirm
- LAN-Leitungen in jedem Raum
- Kfz-TG-Einstellplatz, weitere Stellplätze können zugekauft oder angemietet werden
- Privater Kellerraum
- Gemeinschafts-Trockenkellerraum
- 2 Gemeinschafts-Fahrradkeller
- Hausgeld mtl. 572,00 € inkl. Heizkosten und Instandhaltungsrücklage

Objektnummer: 25076051 - 30659 Hannover / Bothfeld

## Alles zum Standort

Bothfeld ist ein Stadtteil im Nordosten Hannovers und gehört zum Stadtbezirk Bothfeld Vahrenheide. Hier ist ein harmonischer Mix aus dörflichem Charme, großzügigen Wohngebieten und grünem Umfeld entstanden – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die urbane Infrastruktur mit Naherholung schätzen.

Der Stadtteil ist umgeben von viel Natur: Großer Bothfelder Anger, Laher Heide als Landschaftsschutzgebiet, Große Heide – sowie in der Nähe der Mittellandkanal und der Altwarmbüchener See. Die Nähe zu Wald und Wiesen macht es zur attraktiven Adresse für Spaziergänge oder Radtouren.

Gute Nahversorgung: Einkaufspark Klein Buchholz, Kurze Kamp Straße, Sutelstraße mit Wochenmarkt, Cafés und lokalen Geschäften.

Sport & Vereine: Großer Turn- und Sportverein Bothfeld (TuS 1904); Bezirkssportanlage mit Fußballfeldern und Tennisplätzen.

Der Kulturtreff Bothfeld bietet Theater, Workshops und Vereinsleben. Regelmäßige Feste auf dem Platz der Klein Buchholzer Bürger (Bauernmarkt, Herbstmarkt).

Zudem bietet dieser lebendige Stadtteil eine vielfältige Bildungslandschaft: drei Waldorfschulen (inklusive Freier Waldorfschule), Freies Gymnasium, Freie Evangelische Schule und mehrere staatliche Schulen.

Fazit : Bothfeld vereint historischen Dorfkern mit modernen Wohn- und Gewerbegebieten, bietet ausgezeichnete Infrastruktur, vielfältige Grünflächen und starke Bildungs- und Freizeitangebote. Ein vielseitiger, familienfreundlicher Stadtteil mit echter Lebensqualität – ruhig, grün und dennoch zentral gelegen.

Objektnummer: 25076051 - 30659 Hannover / Bothfeld

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.3.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 66.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.  
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.

Objektnummer: 25076051 - 30659 Hannover / Bothfeld

## 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](mailto:hannover@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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