



Leben im Harzer Viertel



Gartenseite



Gartenanteil

# Hannover - Burg - Harzer Viertel - 1/2 Haushälfte mit Wohnung im 1. OG mit Garten und Garage

Etage: 1. OG

Gefunden auf Lange und Lange Immobilien | Immobilienfachwirt | IVD Mitglied -  
<https://www.langeundlange-immobilien.de/>



---

**Details Immobilie**

Kaufpreis: 197.000,00 €  
Käuferprovision 3% inkl. MwSt.

Wohnfläche ca.: 75,00 m<sup>2</sup>  
Grundstück: 592,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4  
Badezimmer: 1  
Stellplätze: 1

---

**Verwaltungsdaten**

Externe Nummer VKH149-2

**Verwaltung****Energiepass**

Energiepass Art: Bedarf  
Endenergiebedarf: 162,84  
Gebäudeart: wohn

**Ausstattung**

Tageslichtbad   
Badewanne   
Fliesenboden   
Laminatboden   
Elektrobefeuerng   
Gartennutzung   
Keller   
Abstellraum   
Gäste WC

**Zustand**

**Objektbeschreibung**

Dieses 2-Familienhaus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße im Harzer Viertel, im Stadtteil Herrenhausen-Burg. Verkaufsgegenstand ist ein 1/2 Miteigentumsanteil an dem 2 Familienhaus. Dies entspricht der 3-Zimmerwohnung im 1. OG, sowie 1 weiteres Zimmer im DG und ein Kellerraum, sowie der halbe Garten jeweils zur alleinigen Nutzung und eine Garage. Die Wohnung ist frei und kann nach Absprache zeitnah übernommen werden. Ergreifen Sie diese einmalige Chance und diese charmante Wohnung mit großzügigem Gartenanteil kann bald Ihre eigene sein. Eckdaten: Baujahr: 1937 Grundstück: insgesamt ca. 592 m<sup>2</sup>. Wohnfläche ca. 75 m<sup>2</sup> auf 2 Etagen + Keller. 1 Garage. Mit einer virtuellen 360° Besichtigung können Sie bereits vorab die Immobilie besichtigen und feststellen, ob die Räumlichkeiten zu Ihnen passen. Des Weiteren können Sie sich einen Überblick über die unmittelbare Umgebung der Immobilie verschaffen. So erhalten Sie schon im ersten direkten Gedankenaustausch mit Ihrer Familie ein umfassendes Bild der Immobilie. Den Link erhalten Sie auf Nachfrage nach Ihrer qualifizierten Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten. Rufen Sie bei Interesse Herrn Stefan Lange an, um Ihren persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Tel.: 05173-24604 oder 0176-96121593. Mehr Fotos und weitere Infos, sowie Exposé auf Anfrage. Besuchen Sie unsere Webseite: [www.langeundlange-immobilien.de](http://www.langeundlange-immobilien.de)

**Lage**

Gelegen im attraktiven Stadtteil Herrenhausen, bekannt für seine historischen Gärten und angenehme Wohnatmosphäre, bietet die Wohnung das Beste aus urbaner Lebensqualität und grünem Wohnen. Die ruhige und zugleich zentrale Lage ist ein echtes Highlight dieser Immobilie. Nur einen Steinwurf entfernt begrüßt Sie der berühmte Herrenhäuser Garten, eine grüne Oase, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Freuen Sie sich auf entspannende Spaziergänge, Joggingrunden im Morgengrauen oder lustige Picknicks am Wochenende, ohne dabei weite Wege in Kauf nehmen zu müssen. Der Clausthaler Weg selbst ist eine wenig befahrene Straße, die durch ihre gepflegte Nachbarschaft besticht. Der Stadtteil bietet eine hervorragende Infrastruktur mit einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Innerhalb weniger Fußminuten erreichen Sie die nächste S-Bahn-Station (ca. 200 m entfernt), die Sie schnell und bequem in die Innenstadt oder zu weiter entfernten Zielen bringt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Bildungseinrichtungen wie Kitas, Schulen und die renommierte Gottfried Wilhelm Leibniz Universität sind ebenfalls schnell erreichbar, was diese Adresse besonders für Familien und Akademiker attraktiv macht. Freizeitmöglichkeiten gibt es im Umkreis zur Genüge, ob Sportanlagen, kulturelle Veranstaltungsorte oder Restaurants und Cafés - hier findet jeder etwas nach seinem Geschmack. Zudem ist die Anbindung an die Autobahn hervorragend, was auch den Wochenendausflug mit dem Auto zum Kinderspiel macht. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, an dieser attraktiven Adresse im Harzer Viertel Ihr neues Zuhause zu finden.

**Ausstattung**

Der Kaufgegenstand umfasst einen Miteigentumsanteil von 50% an einem Zweifamilienhaus, welches strukturell einer Doppelhaushälfte entspricht, da es bauseitig mit dem benachbarten Gebäude verbunden ist. Konkret beinhaltet der Erwerb zunächst das exklusive Nutzungsrecht einer 3-Zimmerwohnung, welche auch eine Küche und ein Badezimmer umfasst und sich im ersten Obergeschoss des Gebäudes befindet. Die Räumlichkeiten des besagten Geschosses sind so konzipiert, dass sie als Vollgeschoss gelten; es sind keinerlei Dachsrägen vorhanden, was den Raumkomfort und die Stellfläche maximiert. Hinzu kommt ein separates Zimmer und eine nicht ausgebaute Dachbodenfläche im Dachgeschoss, welche dem neuen Miteigentümer zur alleinigen Nutzung zur Verfügung stehen. Zusätzlich befinden sich im Dachgeschoss ein Gemeinschaftsraum, der als Abstell- und Lagerfläche dient, sowie eine gemeinschaftlich genutzte Toilette. Im Keller des Hauses steht dem Erwerber ein weiterer großer Raum zur Verfügung, der eine umfangreiche Abstellfläche bietet und ebenfalls ausschließlich vom neuen Miteigentümer genutzt werden kann. Darüber hinaus beinhaltet der Erwerb die Nutzungshälfte der Gartenfläche, welche sich auf der Südseite des Grundstücks befindet, so dass der neue Eigentümer von einer optimalen Sonnenausrichtung profitieren kann. Fürs abstellen von Gartengeräten kann ein Gartenhäuschen genutzt werden. Ebenfalls Teil des Kaufumfanges ist ein Garagenstellplatz, was ein komfortables und sicheres Abstellen eines Fahrzeuges ermöglicht. Die Wohnung benötigt in diversen Bereichen einer Modernisierung. Die im Erdgeschoss gelegene Wohnung verbleibt im Besitz und in der Nutzung des bisherigen Eigentümers, welcher somit zum direkten Nachbarn des Erwerbers wird. Einige technische Details: Dacherneuerung in 1963. Dämmung der Außenwände und Dachrinnenerneuerung 1991. Nachtspeicherheizungen erneuert 1991. Elektrik erneuert in 1997. Badezimmer 2003 modernisiert. Sanierung Klinkersockel 2006. Warmwasser via elektr. Durchlauferhitzer. Energieausweis: Bedarfsausweis Baujahr: 1937 Endenergiebedarf: 162,84 kWh (m<sup>2</sup>\*a) Energieeffizienzklasse: F Strom

**sonstige Angaben**

Diese Wohnung (1/2 Miteigentumsanteil an einem 2-Familienhaus) kann nach Absprache von Ihnen übernommen werden. Der Kaufpreis beträgt 197.000.- Euro. Alle in diesem Angebot enthaltenen Maße, Angaben und Preisangaben beruhen ausschließlich auf Angaben des Verkäufers oder eines Dritten. Der Makler übernimmt hierfür keinerlei Gewähr und Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben. Beim Kauf der Immobilie fallen u.a. Notar- und Grundbuchkosten, sowie die gesetzliche Grunderwerbssteuer vom vereinbarten Kaufpreis an. Der Käufer verpflichtet sich nach notarieller Kaufvertragsunterzeichnung zur Zahlung einer Maklerprovision in Höhe von 3 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer, berechnet auf den Gesamtpreis einschließlich des Verkaufspreises für mitverkauftes Mobiliar bzw. Inventar und sonstiger vom Käufer übernommener Leistungen, dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen sowie Zubehör. Die Provision ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss. Vereinbaren Sie gern einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns! Ihr zuständiger Ansprechpartner ist Herr Stefan Lange. Tel.: 05173 - 24604 oder Fax: 05173 - 923482 Mobil: 0176 96121593 Email: [stefan.lange@langeundlange-immobilien.de](mailto:stefan.lange@langeundlange-immobilien.de) Bitte geben Sie uns bei Kontaktaufnahme per E-mail Ihre Rufnummer (tagsüber) mit an. Herzlichen Dank. Alle Angaben basieren auf uns erteilte Informationen. Eine Gewähr für deren Richtigkeit können wir nicht übernehmen. Alle Maße und Mengen sind ca.-Angaben und nicht verbindlich. Irrtümer vorbehalten. Mehr Angebote und Fotos unter [www.langeundlange-immobilien.de](http://www.langeundlange-immobilien.de) Wir sind Mitglied im IVD - Immobilienverband Deutschland. Impressum: Lange und Lange Immobilien Stefan Lange Am Osterberg 2 D-31311 Uetze Tel.: 05173 24604 Fax: 05173 923482 Email: [stefan.lange@langeundlange-immobilien.de](mailto:stefan.lange@langeundlange-immobilien.de) Ust-IdNr. DE 227875597 Gewerbebescheinigung nach § 34c Gewerbeordnung erteilt; zuständige Aufsichtsbehörde: IHK Hannover Bischofsholer Damm 91, 30173 Hannover [www.hannover.ihk.de](http://www.hannover.ihk.de)



Leben im Harzer Viertel



Gartenseite



Gartenanteil



Gartenanteil



Wohnen Ansicht I



Wohnen Ansicht II



Zimmer 2



Zimmer 2 weitere Ansicht



Flur



Zimmer 3



Küche



Küche



Badezimmer



Treppenhaus



Eingangsdiele



Treppe im Dachgeschoss



Flur Dachgeschoss



Dachgeschosszimmer



eigene Garage



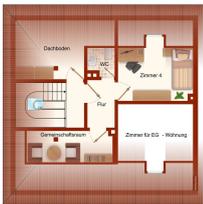
Gartenhäuschen



eigener Kellerraum



Grundriss 1. OG



Grundriss DG



---

**Mikrolage**



**Makrolage**



---

BSDImmo - Die professionelle [Joomla OpenImmo Immobilien Software](#)