

Hannover / Kleefeld – Kleefeld

Stilvoll wohnen im Philosophenviertel – Großzügige Stadt-Villa mit wundervollem Garten

????????? ??????????: 25076029



www.von-poll.com

???? ??????: 1.400.000 EUR • ??????????: ca. 320 m² • ?????????: 10 • ?????? ????: 487 m²

??????? ???????: 25076029 - 30625 Hannover / Kleefeld – Kleefeld

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25076029 - 30625 Hannover / Kleefeld – Kleefeld

?? ??? ??????

???????? ?????????	25076029	????? ??????	1.400.000 EUR
???????????	ca. 320 m²	????? ??????????????	2010
?????? ???????	?????????????? ?????	?????????	???????
?????????	10	??????????????	
????????????? ???	7	????????????????????	ca. 153 m²
??????????		??????	
??????????	1	????????	?????????, WC
????? ?????????????	1925		?????????????, ?????,
?????? ?????????????	1 x ??????		?????,
			????????????????
			?????????, ?????????

??????? ???????: 25076029 - 30625 Hannover / Kleefeld – Kleefeld

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

????????? ?????????	????????? ?????????	????????????????? ???????????	BEDARF
???? ??????????	?????? ?????? ?????	?????? ?????? ???????????	317.00 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ?????? ??	24.05.2035	????????? ????????????? ??????????	H
???? ??????????	?????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1991

??????? ???????: 25076029 - 30625 Hannover / Kleefeld – Kleefeld

?? ????????



??????? ???????: 25076029 - 30625 Hannover / Kleefeld – Kleefeld

?? ????????



??????? ???????: 25076029 - 30625 Hannover / Kleefeld – Kleefeld

?? ????????



??????? ??????: 25076029 - 30625 Hannover / Kleefeld – Kleefeld

?? ???????



??????? ???????: 25076029 - 30625 Hannover / Kleefeld – Kleefeld

?? ????????



???????? ?????????: 25076029 - 30625 Hannover / Kleefeld – Kleefeld

?? ?????????



??????? ???????: 25076029 - 30625 Hannover / Kleefeld – Kleefeld

?? ????????



???????? ?????????: 25076029 - 30625 Hannover / Kleefeld – Kleefeld

?? ?????????



???????? ?????????: 25076029 - 30625 Hannover / Kleefeld – Kleefeld

?? ????????



??????? ???????: 25076029 - 30625 Hannover / Kleefeld – Kleefeld

?? ????????



??????? ???????: 25076029 - 30625 Hannover / Kleefeld – Kleefeld

?? ????????



??????? ???????: 25076029 - 30625 Hannover / Kleefeld – Kleefeld

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

Stilvolle Stadt-Villa mit großem Garten im Philosophenviertel In einer der begehrtesten Lagen Hannovers – dem Philosophenviertel in Kleefeld – präsentiert sich diese großzügige Stadt-Villa mit zeitlosem Charme, viel Platz und einem weitläufigen Garten. Das Haus wurde ca. 1925 errichtet und bietet mit rund 320?m² Wohnfläche sowie einem ca. 487?m² großen Grundstück außergewöhnlich viel Raum für anspruchsvolles Wohnen in ruhiger, grüner Umgebung. Auf insgesamt drei Etagen verteilen sich zehn Zimmer, die sich ideal als Wohn-, Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen lassen – perfekt für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder auch repräsentatives Arbeiten von zu Hause. Die Immobilie überzeugt durch ihre klassische Architektur, schöne Raumproportionen und original erhaltene Details wie Parkett- und Dielenböden, die den besonderen Altbaucharakter unterstreichen. Ein modernes Badezimmer sowie zwei separate Gäste-WCs bieten zeitgemäßen Komfort. Die hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2010 fügt sich harmonisch in das stilvolle Gesamtbild ein. Besonders hervorzuheben ist die Ausbaureserve im Dachgeschoss, die Raum für zusätzliche Zimmer schafft – etwa als Schlafzimmer, Rückzugsort oder kreative Fläche. Ein besonderes Highlight ist der Balkon im ersten Obergeschoss, der sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Arbeitszimmer aus begehbar ist – ein idealer Ort für entspannte Momente im Freien. Der Vollkeller ist eher als Souterrain zu bezeichnen und beeindruckt mit einer Deckenhöhe von ca. 2,60?m. Er verfügt über einen separaten Hauseingang, einen direkten Zugang zum Garten sowie einen Zugang zu einer Garage. Neben großzügigem Stauraum bietet der Souterrain vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa für Hobby, Fitness oder Hauswirtschaft. Im Außenbereich lädt eine überdachte Loggia mit Blick ins Grüne zum Verweilen ein. Der weitläufige Garten bietet viel Platz für Erholung, Spiel oder gärtnerische Gestaltungsideen. Der durchschnittliche Energieverbrauch der letzten drei Jahre lag bei 125?kWh/(m²·a) – ein sehr solider Wert für ein Gebäude dieser Bauzeit. Dieses seltene Angebot kombiniert stilvolles Altbauambiente mit großzügigen Flächen, einem traumhaften Garten und einer exzellenten Lage in einem der schönsten Stadtteile Hannovers.

??????? ???????: 25076029 - 30625 Hannover / Kleefeld – Kleefeld

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

- Stadt-Villa
- Baujahr ca. 1925
- ca. 320 m² Wohnfläche
- ca. 487 m² Grundstück
- 10 Zimmer auf 3 Etagen
- modernes Badezimmer
- 2 Gäste-WC
- Einbauküche aus dem Jahr 2010
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Garage
- Loggia und Balkon
- großer Garten
- Parkett und Dielenfußböden
- Souterrain mit 100 m² Nutzfläche und 2,60 m Deckenhöhe
- das Souterrain hat einen separaten Hauseingang und Ausgang zum Garten
- Zugang zur Garage auch durch das Souterrain
- tatsächlicher Energieverbrauch der letzten 3 Jahre im Schnitt: 125 kWh
(Enercity-Abrechnungen)

??????? ???????: 25076029 - 30625 Hannover / Kleefeld – Kleefeld

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

Die angebotene Villa befindet sich in einer äußerst ruhigen, kaum befahrenen Nebenstraße im renommierten Philosophenviertel – einem der exklusivsten Stadtteile Hannovers. Das Philosophenviertel besticht durch großzügige Grundstücke, eine zentrale und dennoch grüne Lage sowie eine stilvolle Nachbarschaft, geprägt von eindrucksvollen Villen und altem Baumbestand. Direkt vor der Haustür lädt der weitläufige Stadtwald Eilenriede – Europas größter Stadtwald – zu erholsamen Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Die Innenstadt, der Maschsee oder das Stadion sind mit dem Auto, Taxi oder Fahrdienst in rund 15 Minuten erreichbar. Die Auffahrt zum Messeschnellweg liegt nur etwa 5 Fahrminuten entfernt und bietet eine hervorragende Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie bestens angebunden: Die Stadtbahnlinien 4 und 5 erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten und gelangen so in rund 10 Minuten ins Zentrum. Zusätzlich liegt der S-Bahnhof Hannover-Kleefeld mit den Linien S3 und S7 in der Nähe. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken – befinden sich ebenfalls im direkten Umfeld und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser Lage.

??????? ???????: 25076029 - 30625 Hannover / Kleefeld – Kleefeld

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 317.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ???????: 25076029 - 30625 Hannover / Kleefeld – Kleefeld

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

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

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: hannover@von-poll.com

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

www.von-poll.com