

VERKAUFSEXPOSÉ

Freistehende Villa in Bestlage, Hegelstraße 2 in 30625 Hannover - Kleefeld

LAGE:

Der Stadtteil Hannover – Kleefeld zählt aufgrund seiner historischen Bausubstanz und der Lage direkt am Stadtwald der „Eilenriede“ zu den ersten und exklusivsten Adressen der Landeshauptstadt Hannovers.

Die ruhige Hegelstraße wird über die Kaulbachstraße und Kirchröder Straße erschlossen, die Lebensader des Stadtteils. Über die Kirchröder Straße gelangen Sie schnell zu der naheliegenden Innenstadt von Hannover und dem Schnellstraßen- und Autobahnnetz. Die Haltestelle Kantplatz, mit den Straßenbahnlinien 4 und 5, ist nur 250 Meter entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an die Innenstadt von Hannover. Vom S-Bahnhof Hannover Kleefeld (800 Meter) verbinden die Linien S 3 und S 7 ebenfalls schnell die Innenstadt Hannovers und das Umland. Der historische Stadtteil Kleefeld verfügt über ein abwechslungsreiches und breitgefächertes Angebot von Waren- und Dienstleistungen entlang der Kirchröder Straße. Die gewachsene Struktur aus Wohnen, Handel, Dienstleistungen und Büro, die sich in den letzten Jahrzehnten extrem verjüngt hat, bietet eine hervorragende und vielfältige Nahversorgung in fußläufiger Entfernung. Alle Nahversorger wie z.B. Aldi und EDEKA sind fußläufig schnell zu erreichen. Als Betreuungs- und Fortbildungseinrichtungen können mehrere staatliche, kirchliche und private Kindertagesstätten und Schulen genutzt werden. Von der Grundschule bis zum Gymnasium stehen mehrere Schulen zur Auswahl. Der Stadtwald Eilenriede lädt zum Entspannen und zur aktiven Freizeitgestaltung ein.

- 1A- und lebenswerter Wohnungsstandort mit historischer Bausubstanz und grünen Umfeld,
- breitgefächertes Waren- und Dienstleistungsangebot im direkten Umfeld,
- hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch Straßenbahnhaltestelle mit mehreren Stadtbahnlinien quasi direkt vor der Haustür und S-Bahnhof nur 600 Meter entfernt und kurze Wege, zum Schnellstraßen- und Autobahnnetz,
- hoher Freizeitwert durch den naheliegenden Mittellandkanal und dem Stadtwald Eilenriede.

Der Standort Hannover – Kleefeld gehört zu den exklusivsten und begehrtesten Stadtteilen Hannovers.

Durch seine zentrale Lage besticht dieser Standort durch sein vielfältiges Umfeld und eine hervorragende Verkehrsanbindung. Für den täglichen Bedarf ist alles in unmittelbarer Nähe bequem zu Fuß zu erreichen. Zahlreiche Schulen und Kindergärten machen diesen Stadtteil besonders für Familien zum lebenswerten Stadtteil.

ANBINDUNG:

Stadtwald Eilenriede:	0,1 km, 1 Minute
Straßenbahnhaltestelle Kantplatz:	0,6 km, 4 Minuten
Hauptbahnhof / City:	3,6 km, 12 Minuten
Flughafen Hannover:	22,0 km, 24 Minuten
Messeschnellweg B 3:	0,7 km, 3 Minuten

Im Umkreis von 500 Metern

Supermärkte:	3
Bäckereien:	5
Geschäfte:	2
Friseure:	8
Restaurants:	10
Hotels:	1

DAS GRUNDSTÜCK:

Die Villa liegt im sogenannten „Philosophenviertel“ als historisch bedeutsames und stadtteilprägendes Wohngebiet. Innerhalb der Bodenrichtwertzone ist die Lagequalität bevorzugt. Verkehrsimmissionen von der Kirchröder-Straße sind nicht wahrnehmbar, die Naherholungsflächen des Stadtwald Eilenriede liegen ca. 100 m südlich der Villa.

Die Wohnlage wird mit einem Bodenrichtwertniveau von € 600 / m² erschießungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei bezogen auf eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit einer GFZ von 1,2 als bevorzugt bewertet. Die Villa wurde als großzügiges Einfamilienhaus genutzt. Das Bodenrichtwertniveau hierfür beträgt in der östlich angrenzenden Bodenrichtwertzone € 800 / m² bezogen auf eine Grundstücksgröße von 500 m². Die Villa liegt in der Gartenstadt - Kleefeld als historisch bedeutsames und stadtteilprägendes Wohngebiet. Innerhalb der Bodenrichtwertzone ist die Lagequalität bevorzugt. Verkehrsimmissionen von der Kirchröder-Straße sind nicht wahrnehmbar, die Naherholungsflächen der Eilenriede (Stadtwald) liegen ca. 100 m südlich des Objektes.

In diesem exklusiven Villenviertel liegen die Bodenrichtwerte bei bis zu € 1.100.- / m².

Das Grundstück umfasst das Flurstück:

GEMARKUNG LAGEBEZEICHNUNG	FLUR	FLURSTÜCK	AMTLICHE FLÄCHE
Hannover, Kleefeld Hegelstraße 2, 30625 Hannover	22	964 / 262	450 m ²
GESAMT:			450 m²

Der aktuelle Bodenrichtwert (Stand 01.01.2022) liegt bei € 800.- / m². Die Bodenrichtwerte geben lediglich die Vergangenheitswerte wieder. Aufgrund des begrenzten Angebotes liegen die aktuellen Marktpreise deutlich über diesen Wert.

Grundstücksfläche ca. 450 m² x € 800.- / m²: = € 360.000.-

DIE VILLA:

Die denkmalgeschützte Villa wurde 1904 in massiver Konstruktion -Stein auf Stein- errichtet. Sie besteht aus insgesamt vier Geschossen und ist mit einem Krüppel-Walmdach in Holzkonstruktion versehen. In den 60 er Jahren müssen die ursprünglichen Holzbalkendecken im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss durch massiven Stahlbetondecken ersetzt worden sein. Dies hat erhebliche Vorteile bei den anstehenden Renovierungs- und Umbaumaßnahmen, gerade im Hinblick auf den verbesserten Trittschall und der Geräuschdämmung. Dieser Stadtteil ist geprägt durch seine stilvolle Reihenhausbauung. Diese Villa ist eine der wenigen Häuser, die über eine Alleinlage verfügt und es so nicht zu einer störenden Schallübertragung von der Nachbarbebauung kommen kann.

Aus der Bauakte ist ersichtlich, dass in den 1960iger Jahren die Villa maßgeblich ergänzt bzw. verändert wurde. Im Zeitablauf wurde der Innenausbau im Erdgeschoss und im Obergeschoss augenscheinlich, teilweise hochwertig, modernisiert (vermutlich in den 80 / 90iger Jahren). Die Außenwände sowie die tragenden Innenwände massiv -Stein auf Stein- gemauert. Die Außenwände sind im Erd- und Obergeschoss mit einem hellen Klinker verkleidet.

Im Dachgeschoss ist, in der zur Straße orientierten West - Fassade, noch die historische Fachwerkkonstruktion mit Zierelementen sichtbar. Auf dem historischen Foto kann man sehr schön die ursprüngliche repräsentative Gestaltung entnehmen. Hier sind die stilistischen Gestaltungsmerkmale die dekorativen und aufwendigen Holzfenster, die sichtbare Balkenkonstruktion und die geschwungene Dachkonstruktion. Diese stimmigen Stilelemente sind in Abstimmung mit der Denkmalpflege wieder herzustellen, damit der repräsentative Charakter dieser Villa wieder zum Vorschein kommt.

DIE AUFTEILUNG:

Der Hauseingangsbereich liegt in einem überdachten Zwischenbau auf Straßen - Niveau. Dieser Zwischenbau wurde in einer Leichtbaukonstruktion errichtet und grenzt an das südlich liegende Flurstück. Pläne für diesen Anbau liegen in der Bauakte nicht vor. Im Rahmen einer historischen Revitalisierung der Villa sollten man diesen Anbau wieder entfernen, damit wieder ein repräsentativer Zugang geschaffen werden kann.

Der großzügige Eingangsbereich der Villa ist mit einem nach oben offenen Treppenraum mit Natursteinbelag und gusseisernen Stabgeländer sowie einer Garderobe und zwei Gäste-WC repräsentativ gestaltet. Hiervon gehen die geräumige und helle Küche und der angrenzende Essbereich ab. Der Essbereich ist mit dem Wohnbereich über einen weiten Wand - Durchbruch verbunden. An den Wohnbereich grenzt ein weiterer Aufenthaltsraum an. Durch einen bereits behobenen Wasserschaden wurde teilweise die abgehangene Decke entfernt, so dass die hohen Geschossdecken von über 3,50 Meter wieder zum Vorschein gekommen sind. Im Obergeschoss sind insgesamt drei Aufenthaltsräume sowie ein Badezimmer mit Dusche, ein Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie ein separates WC angeordnet. Im Obergeschoss sind diverse Einbauschränke vorhanden, indem sich auch ein eingebauter Tresor befindet. An der nach Westen orientierten Straßenfassade ist das gelegene Zimmer mit einem Balkon vorgelagert. Die Flächen sind mit Natursteinbelag und Fliesen im Nassbereich ausgestattet.

Das Dachgeschoss wird über eine halbgewendete Treppe erreicht. Es gibt drei Aufenthaltsräume mit Teppich- und Dielenbelag. Dem nach Osten ausgerichteten Aufenthaltsraum ist eine Terrasse vorgelagert, von dem man einen Ausblick in den Garten und der typischen begrünten Innenhofsituation dieser Randbebauung hat. Weiterhin ist hier ein Bereich mit WC, Badezimmer und Küchenanschlüsse vorhanden, so dass sich dieser Bereich als Büroebene oder als separate Wohnung für Hausangestellte oder ein Au Pair-Mädchen eignet. Vom Dachgeschoss aus wird über eine einläufige, Holz-Treppe der nutzbare, aber nicht ausgebaute und nicht gedämmte Spitzboden erreicht. In diesem Bereich könnte ein weiterer stimmungsvoller Raum mit einer Galerie zum Dachgeschoss geschaffen werden. Die Beheizung erfolgt überwiegend über Röhrenheizkörper in raumweiser Anordnung.

Das Erdgeschoss liegt deutlich über dem Straßenniveau, so dass die Gartenebene ebenfalls über eine hohe Raumhöhe mit viel Tageslichteinfall verfügt. Über die hauseigene Garage, die über eine geringe Rampenneigung bequem befahrbar ist, gelangt man direkt in diese Ebene. Hier ist der ehemalige Wellness- und Fitnessbereich mit Sauna und Tauchbecken untergebracht. Hier befinden sich auch der Weinkeller, sowie ein WC und der Heizungsraum (Ölheizung mit Warmwasserbereitung). Der Garten ist vom Keller aus zugänglich.

Ein abgeschiedener Gartenbereich mit einen kleinen Bassein bietet eine grüne Rückzugszone. Bei einer Neuplanung sollten im Wohnzimmer bodentiefe Fenster, mit einer vorgelagerten Terrasse geschaffen werden, von der man direkt in den rückwärtigen Garten gelangt.

GRÖSSE / AUFTEILUNG:

LAGE	ART		GRÖSSE CA.
Gartenebene	Garage, Lager, Technik		52,82 m ²
Gartenebene:	Wellness- & Fitnessbereich, WC, Flur		71,92 m ²
Erdgeschoss:	Großzügiger Wohn- und Essbereich, Küche, 2 Gäste-WC 's und Arbeitszimmer		136,41 m ²
1.Obergeschoss:	Eleganter Schlafbereich mit 2 Bädern und WC 's und Ankleide, Balkone 5,00 m ² / 2 =		133,57 m ²
Dachgeschoss:	Separate Wohntage mit WC und Küche, sowie rückwärtiger Terrasse zum Garten.		120,80 m ²
Spitzboden	Nicht ausgebaut Grundfläche 56 m ² , DIN ca.		24,00 m ²
GESAMT:			539,52 m²

Wenn man den schönen vorderen Raum mit der hohen Deckenhöhe und dem großen Fenster zur Straßenfront (derzeit Sauna und Tauchbecken von ca. 25 m², das WC und den Flur. mit dazu rechnet und den großen und hohen Spitzboden mit ca. 24 m² mit einbezieht, dann kommt man auf eine Wohnfläche von ca. **486,70 m²** und eine Gesamtfläche von **ca. 539,52 m²**.

ENERGIEWERTE:

Bei denkmalgeschützten Gebäuden und der ohnehin anstehende Austausch der kompletten Heizungsanlage ist ein Energieausweis unsinnig.

Heizungsart: derzeit Ölzentralheizung Buderus Kessel.

KAUFPREIS:

Das Villengebäude wird im sogenannten Gebotsverfahren veräußert. Das Mindestgebot für diese freistehende und entwicklungsfähige Villa beträgt:

€ 1.500.000.-

Ihre Gebote leiten wir gerne an die Eigentümerin weiter.

Von dem Architekturbüro, SATSYTE ARCHITEKTEN, ist eine Kostenschätzung über eine Totalrenovierung in Abstimmung mit der Denkmalpflege über ca. € 1.000.000.- kalkuliert worden. Selbstverständlich richtet sich die tatsächlichen Ausbaurkosten nach dem individuellen Geschmack und Anspruch der zukünftigen Eigentümer. Für Ihre individuelle Planung steht Ihnen unser Architektenteam jederzeit zur Verfügung.

BEZUG:

Die Villa ist bereits geräumt worden und kann kurzfristig übergeben werden.

BESONDERHEIT:

Eine denkmalgeschützte Villa bietet einer der letzten legalen Möglichkeiten erhebliche Steuervorteile zu nutzen. Wird die Denkmalimmobilie zur Eigennutzung verwendet, können 90% der Sanierungskosten der anerkannten Denkmalschutzmaßnahmen über 10 Jahre abgeschrieben werden (9% pro Jahr). Vermieter haben die Möglichkeit, 100% der anerkannten Denkmalschutzmaßnahmen über 12 Jahre abzusetzen (die ersten 8 Jahre jeweils 9% und in den anderen 4 Jahren jeweils 7%).

ABWICKLUNG:

Wenn Ihr indikatives Kaufpreisangebot den Vorstellungen der Erbengemeinschaft entspricht, wird Ihnen zur weiteren Objektprüfung und zur Einsicht der Objektunterlagen, für einen begrenzten Zeitraum Exklusivität eingeräumt. Nach Abschluss dieser eingehenden Objektprüfung wird von Ihnen ein verbindliches Kaufpreisangebot abgegeben. Nach Vorlage Ihres verbindlichen Kaufangebotes wird die Erbengemeinschaft kurzfristig entscheiden, ob Ihr Kaufangebot angenommen und dann im Rahmen eines notariellen Kaufvertrages die Liegenschaft veräußert wird.

EIGENTÜMER: Erbengemeinschaft Geiseler

BESICHTIGUNG:

Ein persönlicher Besichtigungstermin ist jederzeit möglich ist. Sprechen Sie mit uns über ihren Wunschtermin.

NACHWEIS- UND/ODER VERMITTLUNGSPROVISION:

Vom Käufer ist eine Provision in Höhe von 3,5 % + 19 % MwSt. = 4,165 % vom Kaufpreis zu zahlen, fällig und zahlbar nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN:

Dieses Angebot ist freibleibend; Zwischenverkauf und Irrtum bleiben vorbehalten. Da die Angaben von Dritten erteilt worden sind, kann eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit nicht übernommen werden. Alle Angaben sind vor Vertragsabschluss nachzuprüfen. Dies betreffen insbesondere die zukünftige Nutzung und die Entwicklungsmöglichkeit. Eine abschließende Beurteilung ist nur durch die Beauftragung eines Architekturbüros mit Einreichung einer entsprechenden Bauvoranfrage zu erhalten. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig, da das Angebot nur für den Empfänger bestimmt ist. Bei Weitergabe haftet der Empfänger für die volle Provision, Käuferprovision und ggf. Verkäuferprovision.

Für Ihre Rückfragen und zur Abstimmung eines gemeinsamen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen.

HENSCHEL IMMOBILIEN
Jörg Henschel



VERKAUFSEXPOSÉ

**Freistehende Villa in Bestlage
Hegelstraße 2 in 30625 Hannover - Kleefeld**



Historische Ansicht



Aktuelle Ansicht



Rückansicht vom Garten



Gartenansicht



Nachbarschaft



Eingangsbereich Blick ins Wohnzimmer



Eingangsbereich / Treppenhaus



Wohnzimmer, Blick zum Garten



Wohnzimmer, Blick ins Esszimmer



Große Küche



Esszimmer, Durchgang links zur Küche



Treppenhaus mit großem Fenster



Schlafzimmer mit Einbauschränken im 1. Obergeschoss



Zimmer im 1.Obergeschoss



Zimmer mit Balkon im 1. Obergeschoss



Balkon im 1. Obergeschoss



Großes Badezimmer im 1. Obergeschoss



Zimmer zum Garten im Dachgeschoss mit Terrasse



Terrasse im Dachgeschoss



Zimmer zur Hegelstraße im 2. Obergeschoss



Nicht ausgebauter Spitzboden





Fitnessraum Gartenebene



Ehemaliger Wellnessbereich, Sauna und Tauchbecken

**VILLA HEGELSTRASSE 2 IN HANNOVER – KLEEFELD
VISUALISIERUNG MÖGLICHER UMBAU MIT MÖBEL**



**ES GIBT AUFGRUND DER VISUALISIERUNG ABWEICHUNGEN VON DEN
GRUNDRISSEN UND ANSICHTEN**



Wohnzimmer



Essbereich



Blick vom Esszimmer in die Küche





Schlafzimmer





Masterbadezimmer





Kaminlounge im Dachgeschoss



Wellnessbereich Gartenebene



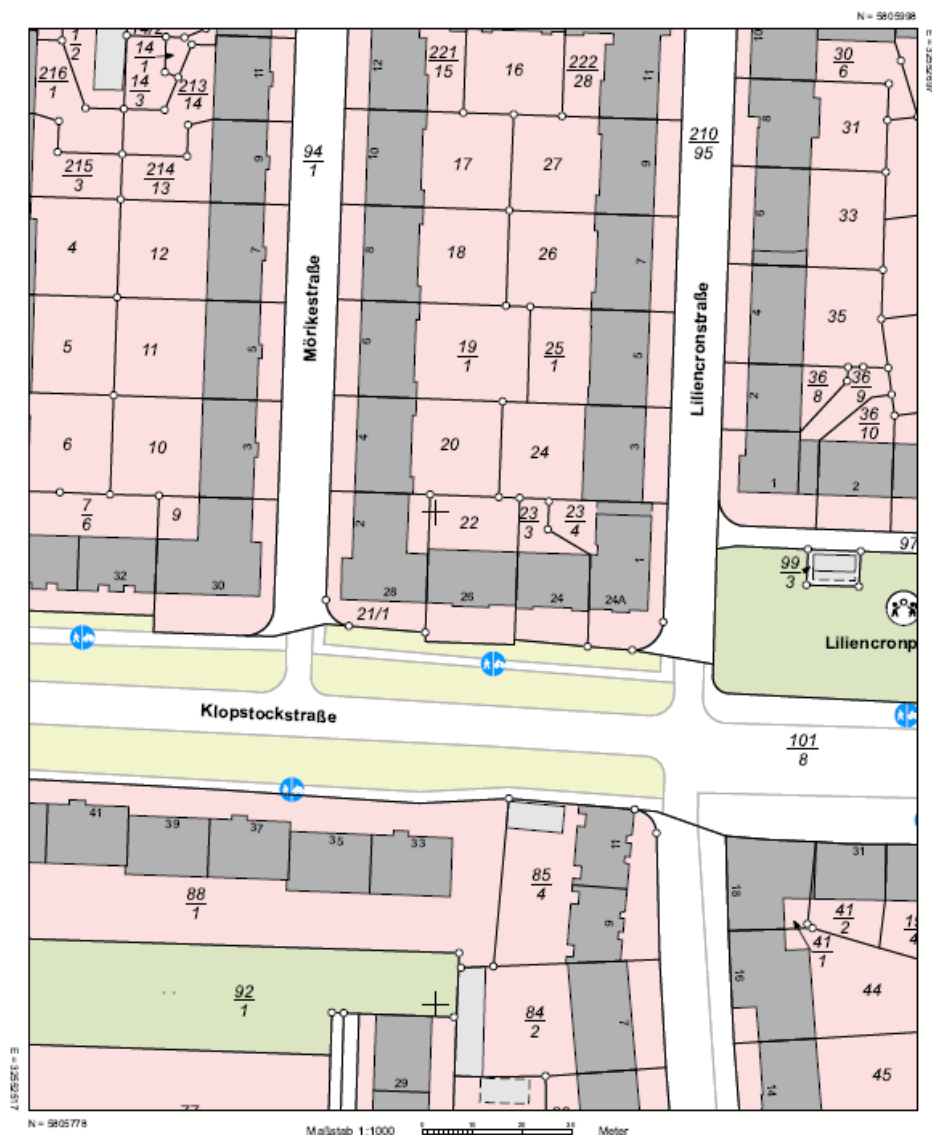
**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Hannover, Landeshauptstadt
 Gemarkung: Klein-Buchholz
 Flur: 18 Flurstück: 22

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 07.08.2025
 Aktualität der Daten 02.08.2025



N = 5805778

Mallstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover -
 Dorfstraße 19
 30519 Hannover

Bereitgestellt durch:

ObVI Andreas Mentz

Nordstraße 4

31157 Sarstedt

Zeichen: 2510037

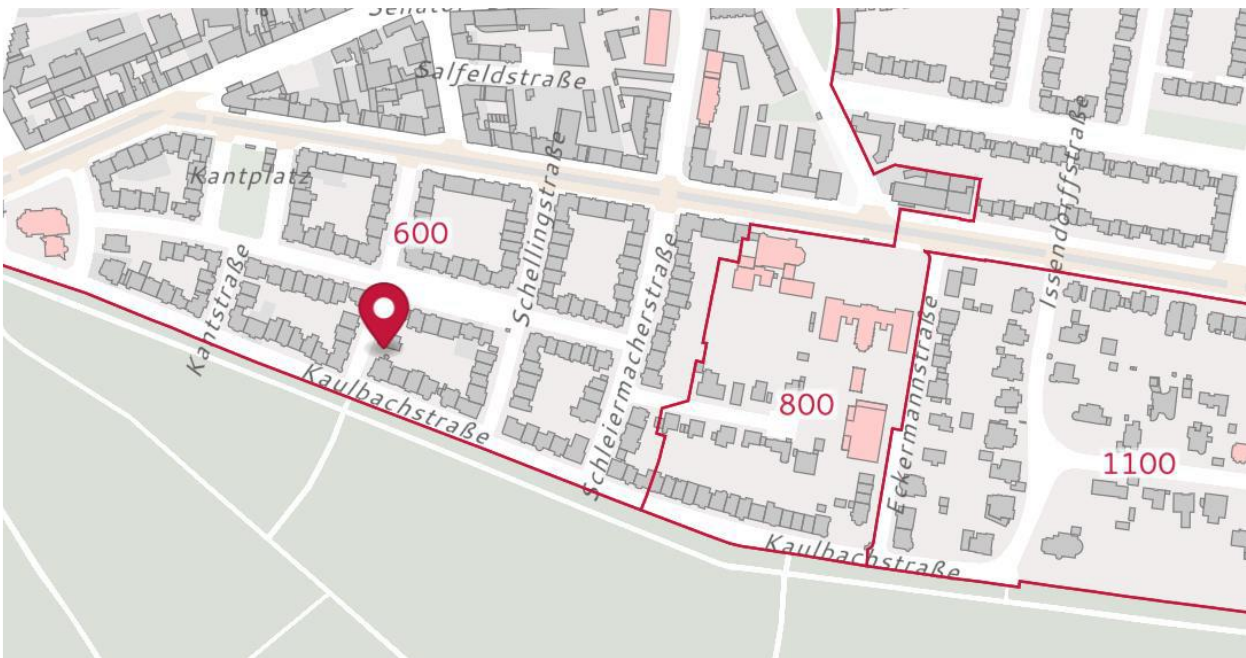
Bei einer Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Liegenschaftskarte

Das Objekt ist im Denkmalatlas des Landes Niedersachsen verzeichnet.



Abbildung 1 Auszug Denkmalatlas Niedersachsen



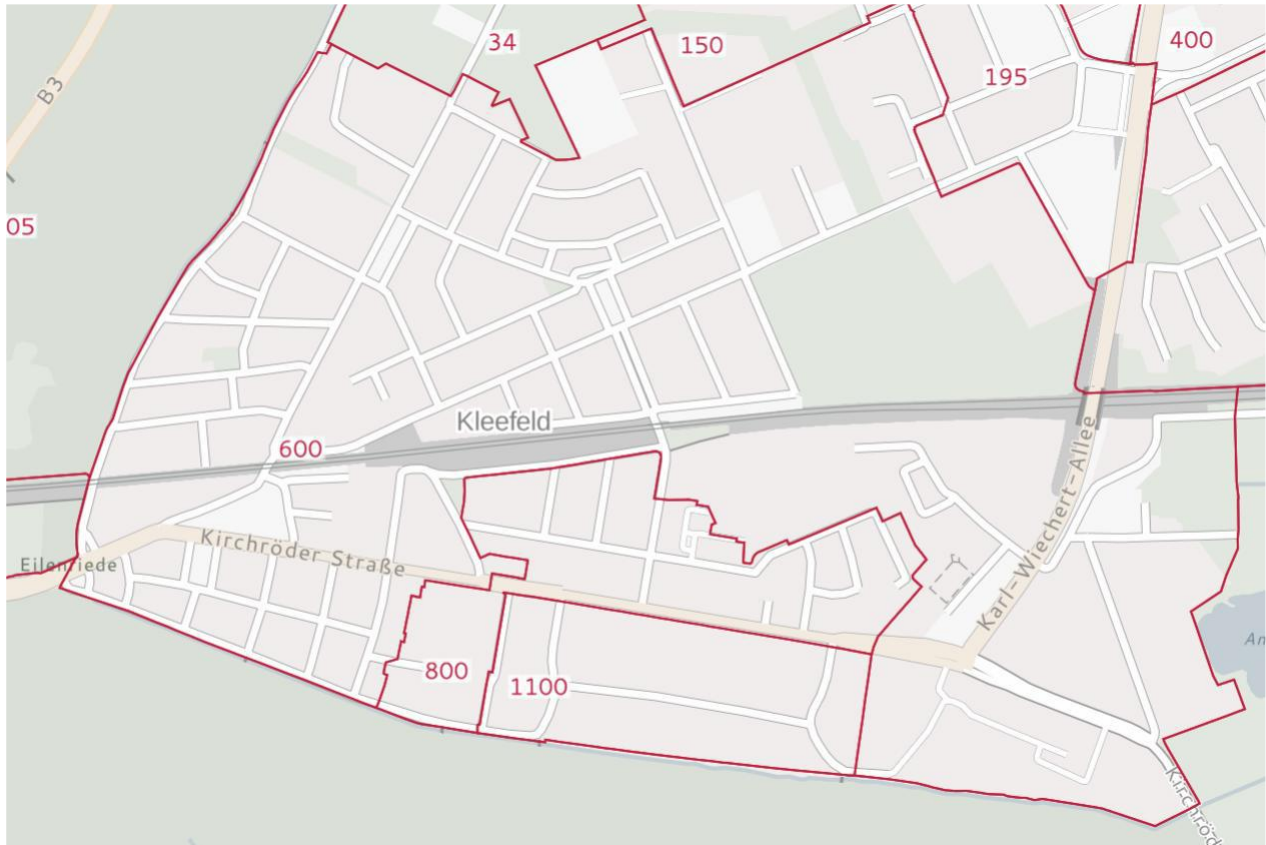


Abbildung 2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Widerrufsbelehrung des Anbieters

Im Falle eines zustande kommenden Maklervertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Maklervertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns [Henschel Immobilien, Brandestraße 16, 30519 Hannover, Tel-Nr.: 0511 8820888, service@henschel-immobilien.de] mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung

Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Maklervertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden sie es zurück an:

Henschel Immobilien
Brandestraße 16
30519 Hannover
service@henschel-immobilien.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir(*) den von mir/uns(*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren(*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

- Bestellt am (*) / erhalten am (*) _____
- Name des/der Verbraucher(s) _____
- Anschrift des/der Verbraucher(s) _____
- Unterschrift des/der Verbraucher(s)
(nur bei Mitteilung auf Papier) _____
- Datum _____

(*) Unzutreffendes streichen

Ende des Widerrufsformulars

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.