

VERKAUFSEXPOSÉ
KLAGENFURTER STR. 8 — 30519 HANNOVER-WALDHAUSEN
Zeitlose Privatresidenz mit traumhaftem Grundstück in Bestlage

LAGE:

In einer der exklusivsten Wohnlagen Hannovers, im begehrten Stadtteil Waldhausen, präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa auf einem nahezu uneinsehbaren Süd - West-Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Stadtwald Eilenriede und dem Maschsee.

Die Umgebung ist geprägt von repräsentativen Villenanwesen, herrschaftlichen Gärten sowie stilvoller Architektur aus der Gründerzeit, dem Jugendstil und hochwertigen Wohnhäusern des 20. Jahrhunderts. Waldhausen zählt seit Jahrzehnten zu den renommiertesten und werthaltigsten Wohnadressen der Landeshauptstadt Hannover und verbindet auf besondere Weise urbanes Leben mit naturnahem Wohnen.

Die unmittelbare Nähe zum Maschsee und zur Eilenriede verleiht dieser Lage einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur mit kurzen Wegen in die Innenstadt, zu Schulen, Kindertagesstätten, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten sowie zum beliebten Wochenmarkt am Fiedelerplatz. Mehrere renommierte Kindertagesstätten sowie Schulen aller Schulformen, die Waldorfschule und die Internationale Schule im Norden des Maschsees sind in ca. 10 Minuten zu erreichen. Der exklusive Sport- und Wellnessclub Aspria am südlichen Maschsee-Ufer lädt zur aktiven Freizeitgestaltung und zum Relaxen ein. Über die Auffahrt zum Südschnellweg sind die Autobahnen A2 und A7 schnell zu erreichen

Auch die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel überzeugt: Straßenbahnanschluss in der Hildesheimer Straße, S-Bahn Anschluss am Bismarck Bahnhof sowie der naheliegende Südschnellweg B 6 und das Autobahnnetz A 2 / A7 sind in wenigen Minuten erreichbar, ohne die ruhige Wohnqualität dieser Lage zu beeinträchtigen.

ANBINDUNG:

Stadtwald Eilenriede:	0,4 km, 5 Gehminuten
Straßenbahnhaltestelle Döhrener Turm:	1,0 km, 13 Gehminuten
S-Bahnanschluss Bismarckbahnhof	1,4 km, 15 Gehminuten
Hauptbahnhof / City:	4,4 km, 13 Minuten PKW
Flughafen Hannover:	26,0 km, 23 Minuten PKW
Südschnellweg B6:	2,0 km, 6 Minuten PKW

- Absolute Bestlage in Waldhausen, nur 400 Meter zum Stadtwald Eilenriede -

DIE VILLA:

Durch die weiße Klinkerfassade und der aufwendigen Dachkonstruktion setzt diese Villa bereits von außen architektonischen Akzenten und unterstreicht Ihre Besonderheit. Bereits beim Betreten der Villa vermittelt die großzügige Eingangsdiele mit Blick in den Garten ein Gefühl von Weite und Eleganz. Hochwertige Materialien wie Marmor-, Granit- und Parkettböden unterstreichen den repräsentativen Charakter des Erdgeschosses. Der Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohn- und Salonbereich mit herrlichem Gartenbezug und direktem Zugang zu den großzügigen Terrassenflächen.

Der angrenzende Essbereich mit Küche bildet den idealen Rahmen für Familienleben und stilvolle Gesellschaften. Der private Bereich des Erdgeschosses, mit zwei Schlafzimmer sowie ein großzügiges Masterbad ist von dem repräsentativen Wohnbereich abgetrennt und bietet einen idealen Ruhebereich. Ein separates Arbeitszimmer ermöglicht konzentriertes Arbeiten im eigenen zuhause mit Blick in den herrlichen Garten.

Das Obergeschoss bietet eine separate Wohnebene mit weiteren Schlafzimmern, mehrere Bäder sowie vielseitig nutzbare Räume – ideal als Gästezimmer, Homeoffice, Fitness- oder Hobbybereich. Die flexible Grundrissgestaltung eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte. Mit insgesamt vier Bädern und zwei Gäste-WCs bietet die Villa außergewöhnlichen Komfort auch für größere Familien oder repräsentatives Wohnen mit Gästen. Durch die Öffnung der Decke des Spitzboden lassen sich eindrucksvolle Raumhöhen im Obergeschoss, mit einem einmaligen Ambiente schaffen. Wenn der Giebel beim Schlafzimmer mit dem Balkon verglast wird, entsteht ein vollkommen neues und lichtdurchflutetes Raumgefühl mit herrlichem Blick in den parkähnlichen Garten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage direkt am Haus. Hier schließt sich auch ein überdachter Freisitz mit einem Kamin an, in dem man den Sonnenuntergang genießen kann.

GRÖSSE / AUFTEILUNG:

LAGE	ART		GRÖSSE CA.
Wohnfläche GESAMT:			338 m²

DAS GRUNDSTÜCK:

Das ca. 1.210 m² große Grundstück zählt zu den besonderen Qualitäten dieser Immobilie. Die Süd-West-Ausrichtung, der angelegte und eingewachsene Garten sowie der alte Baumbestand schaffen eine außergewöhnlich private und ruhige Atmosphäre mitten in einer der besten Wohnlagen Hannovers.

Die Kombination aus Grundstücksgröße, Ausrichtung und Lage ist in Waldhausen nur noch äußerst selten verfügbar.

Das Grundstück umfasst das Flurstück:

GEMARKUNG LAGEBEZEICHNUNG	FLUR	FLURSTÜCK	AMTLICHE FLÄCHE
Hannover, Waldhausen Klagenfurter Straße 8, 30519 Hannover			1.210 m²
GESAMT:			1.210 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 und bewegen sich eher in einer Größenordnung von € 1.000.- / m² bis € 1.200.- / m²:

Grundstücksfläche ca. 1.210 m² x € 800.- / m²: = € 968.000.-

ECKDATEN:

Kaufpreis:	€ 1.850.000.-
Wohnfläche ca.:	338 m ²
Anzahl Zimmer:	10
Grundstücksfläche ca.:	1.210 m ²
Baujahr:	1970
Nutzfläche:	120 m ²
Fläche Terrasse:	70 m ²
Fußbodenart:	Teppich, Stein, Fliesen, Marmor, Parkett
Zentralheizung:	Viessmann Ölheizung 1993 Brenner 2019 mit (Heizkörper)
Endenergiebedarf:	Wh/(m ² *a) 283,1 kWh/(m ² *a)
Energieklasse:	H
Einbauten:	Isolierverglasung; Bulthaup-EBK

ENERGIEWERTE:

Die Beheizung erfolgt derzeit über eine solide Viessmann Ölzentralheizung von 1993 und einem modernen Brenner von 2019.

kWh/(m²*a) 314,2

SINNVOLLE MASSNAHMEN:

Im Rahmen einer zukünftigen technischen und energetischen Weiterentwicklung der Villa stellt sich – wie bei vielen hochwertigen Bestandsimmobilien – nicht allein die Frage nach der technisch maximal möglichen Lösung, sondern vielmehr nach wirtschaftlich und architektonisch sinnvollen Maßnahmen.

Selbstverständlich lassen sich durch den Einsatz moderner Heiztechnik künftig weitere Energieeinsparungen erzielen. Gleichzeitig ist jedoch zu berücksichtigen, in welchem Zeitraum sich entsprechende Investitionen tatsächlich wirtschaftlich amortisieren. Gerade im Bereich der Heiz- und Energietechnik schreitet die Entwicklung derzeit äußerst dynamisch voran, sodass in den kommenden Jahren mit weiteren innovativen und wirtschaftlich optimierten Lösungen zu rechnen ist.

Auch die vorhandene Dacheindeckung wurde im Hinblick auf ihre weitere Nutzbarkeit bewertet. Nach Einschätzung eines alteingesessenen und erfahrenen Dachdeckerfachbetriebes aus Hannover wird das Dach nach aktueller Einschätzung weiterhin über viele Jahre funktional und zuverlässig nutzbar sein.

Als kurzfristig sinnvolle und wirtschaftlich überschaubare Maßnahme bietet sich insbesondere eine zusätzliche Dämmung der Dachbodendecke an. Bereits hierdurch lässt sich mit vergleichsweise moderatem Aufwand eine spürbare Verbesserung der Energiebilanz erreichen.

Gerne stehen Ihnen unsere Fachleute und Energieberater zur Verfügung, um individuelle Möglichkeiten und sinnvolle Maßnahmen im Rahmen einer zukünftigen Weiterentwicklung der Immobilie aufzuzeigen.

KAUFPREIS:

Für die alleinstehende und großzügige Villa beträgt der Mindestverkaufspreisvorstellung des Verkäufers:

€ 1.850.000.-

BEZUG:

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

EIGENTÜMER:

Gerrit Strack

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.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Für Rückfragen oder zur Abstimmung eines individuellen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

In Erwartung Ihrer Rückäußerung verbleiben wir vorerst

mit freundlichen Grüßen.

HENSCHEL IMMOBILIEN

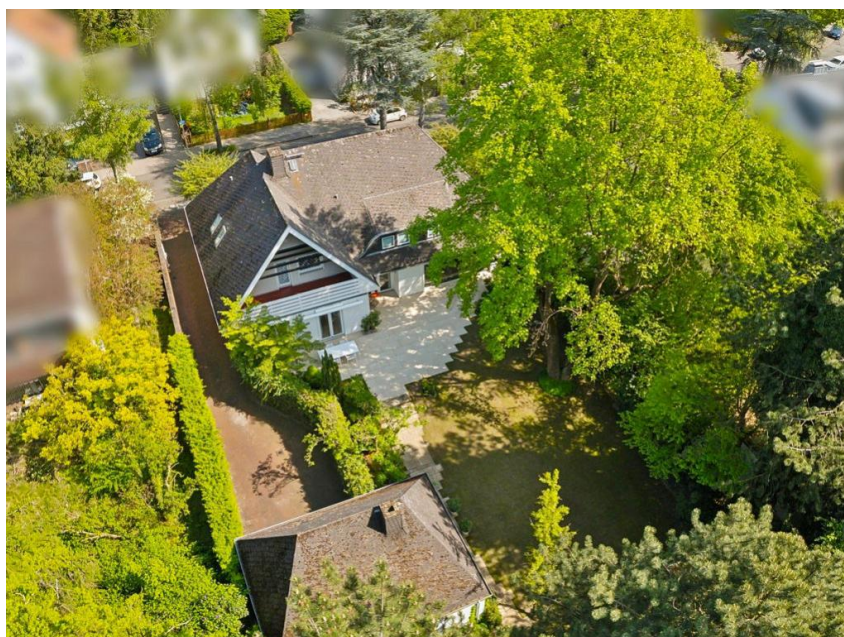
Jörg Henschel



VERKAUFSEXPOSÉ

Zeitlose Privatresidenz mit traumhaftem Grundstück in Bestlage

KLAGENFURTER STR. 8 — 30519 HANNOVER-WALDHAUSEN





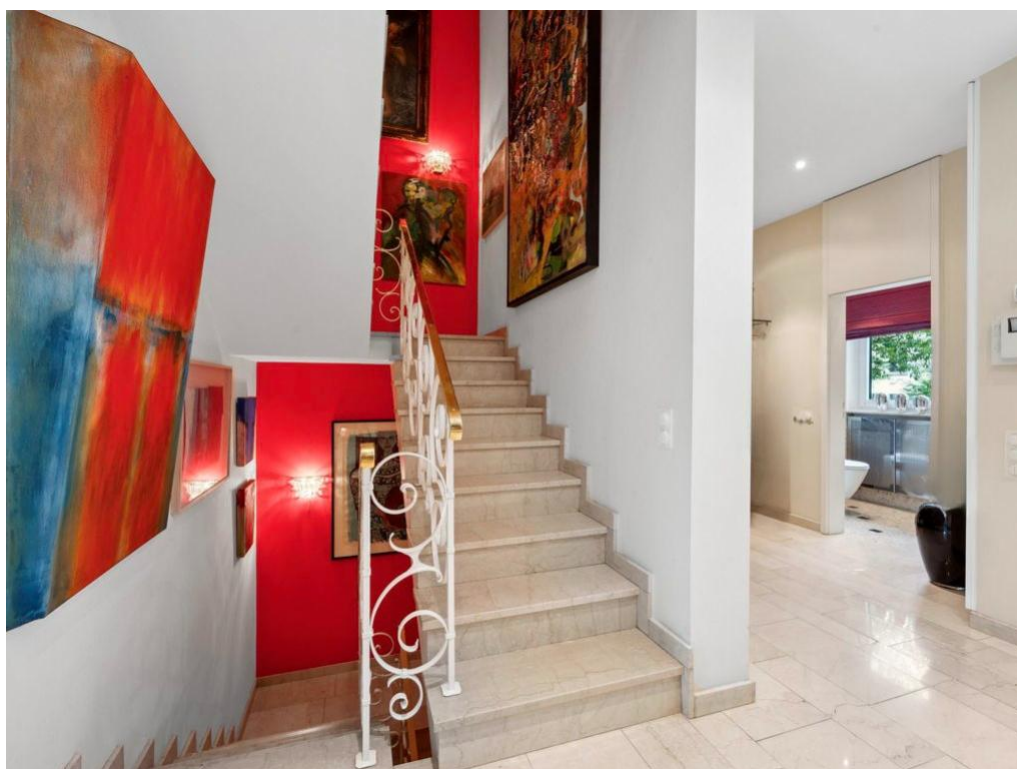


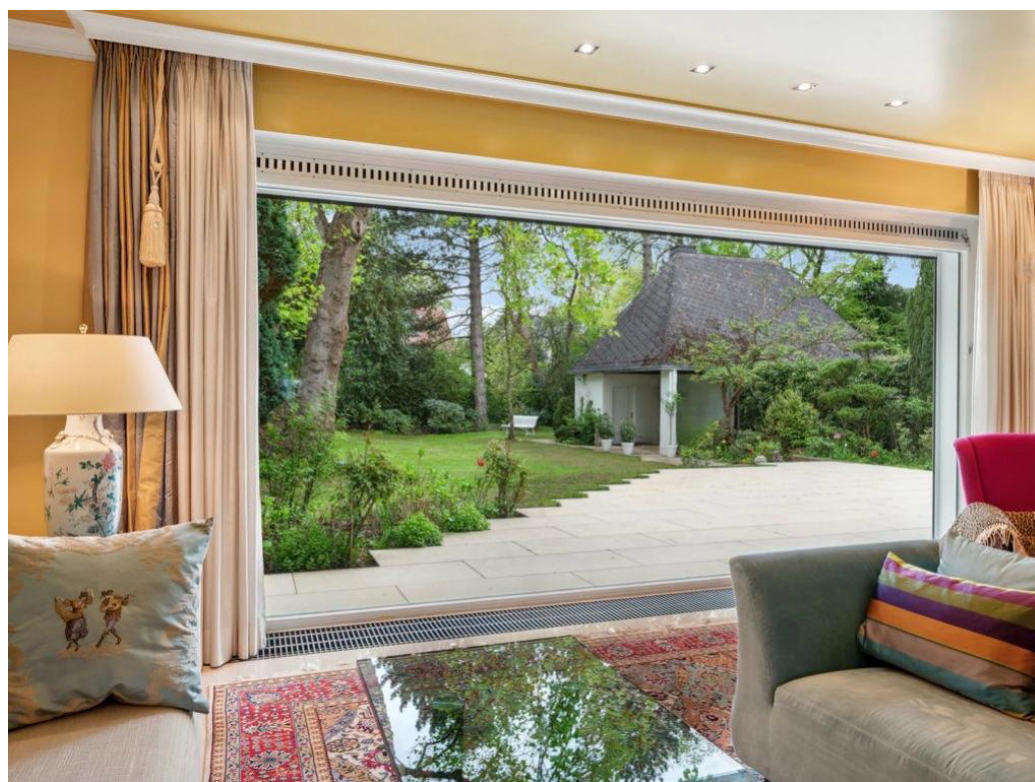




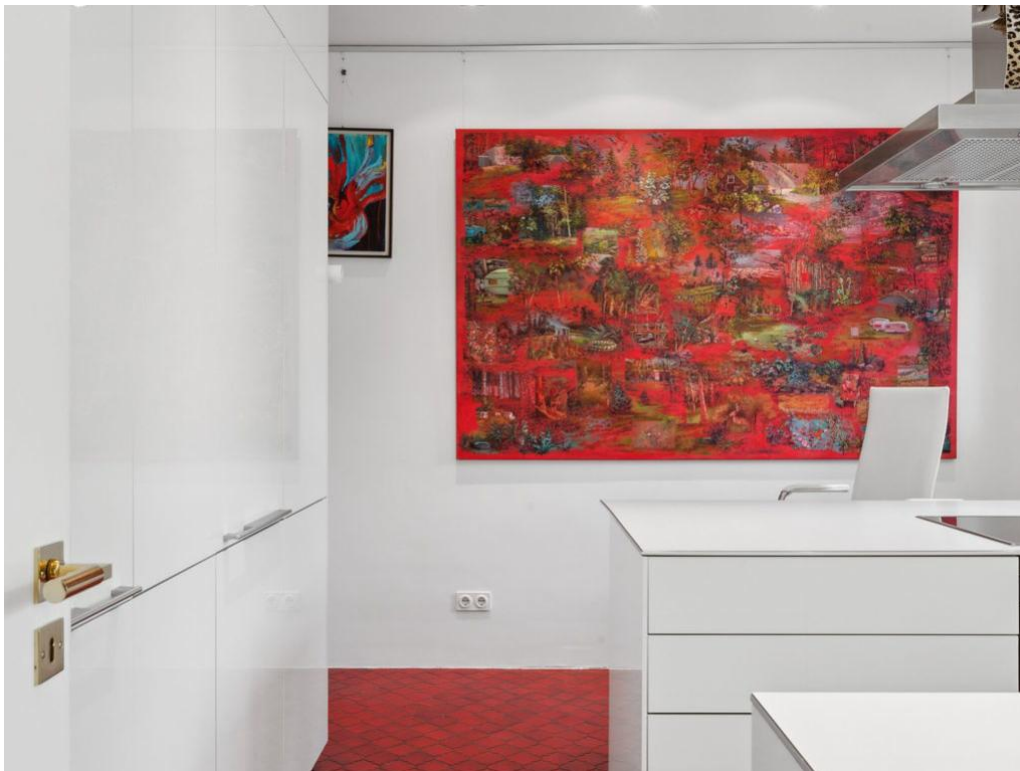














VISUALISIERUNG MÖGLICHE UMGESTALTUNG
ERDGESCHOSS



Eingangsbereich



Ausgang zur gestalteten Gartenlandschaft

**ES GIBT AUFGRUND DER KI - VISUALISIERUNG ABWEICHUNGEN
VON DEN TATSÄCHLICHEN GRUNDRISSEN UND GEGEBENHEITEN**



Wohnbereich



Abendstimmung



Arbeitszimmer



Esszimmer



Bulthaupt Küche

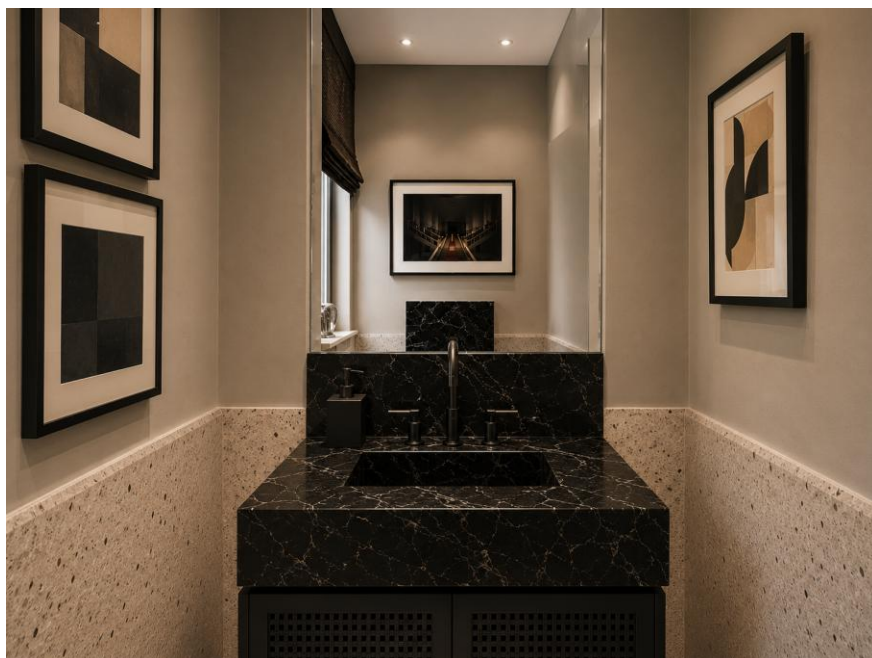


Masterbad im Erdgeschoss



Master Bad im Erdgeschoss





Gäste-WC Erdgeschoss



OBERGESCHOSS



Schlafzimmer mit Öffnung zum Spitzboden und Giebelöffnung





Schlafzimmer mit Balkon



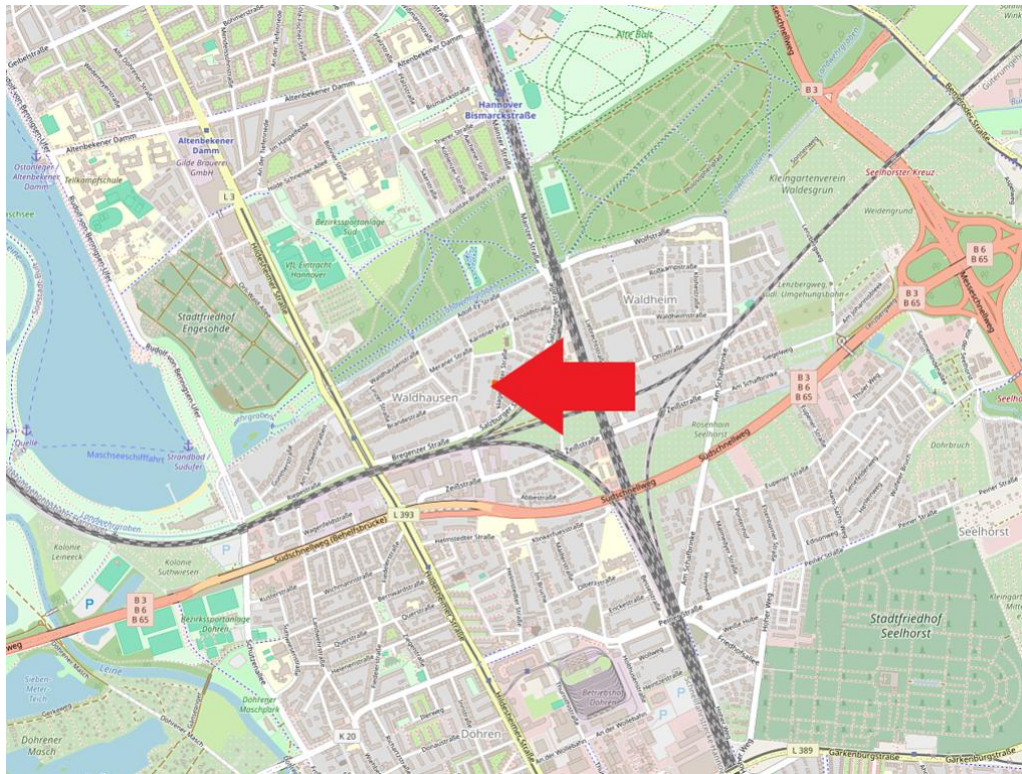
Eines der drei Schlafzimmer

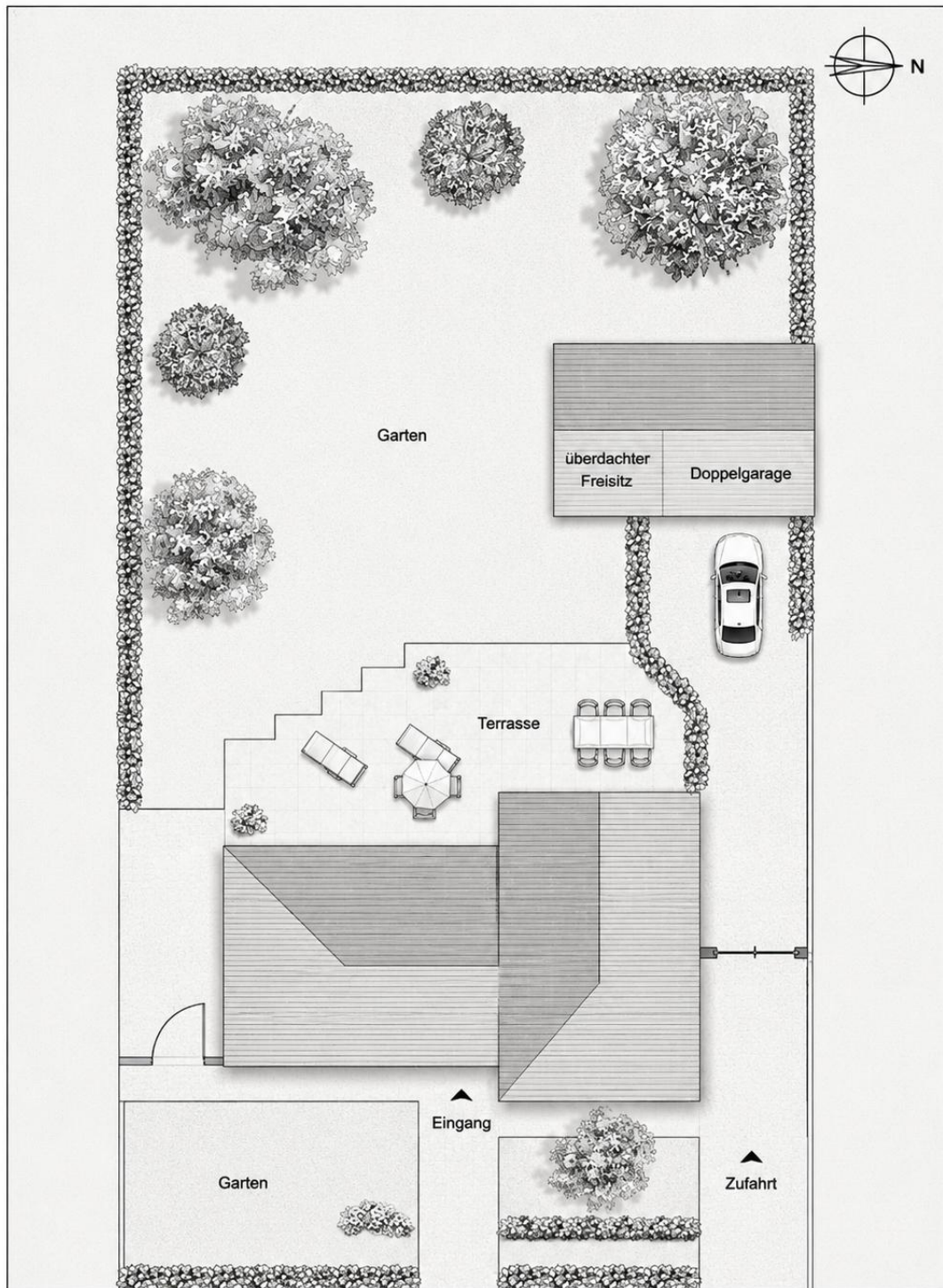


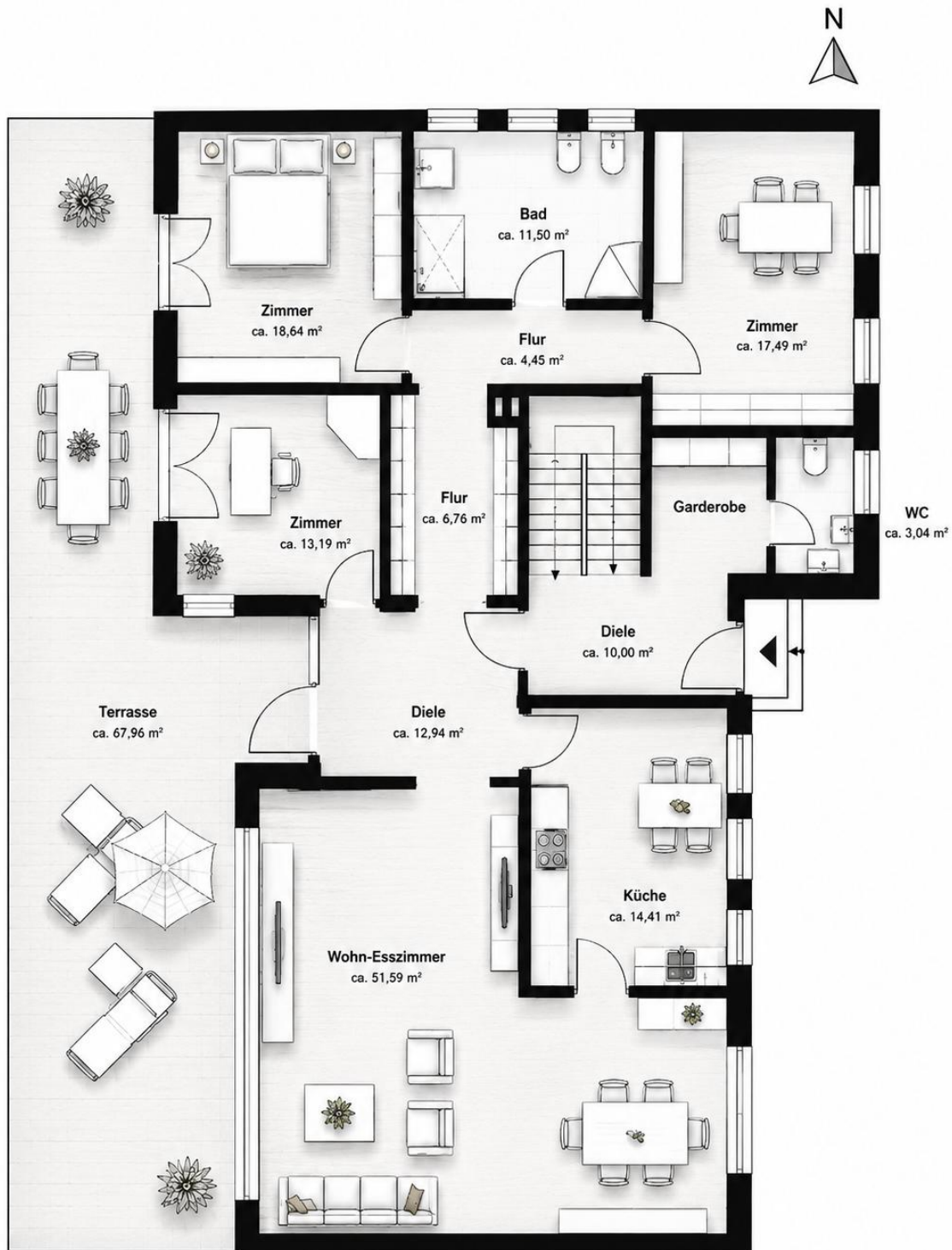
Alternative mit Dachflächenfenster



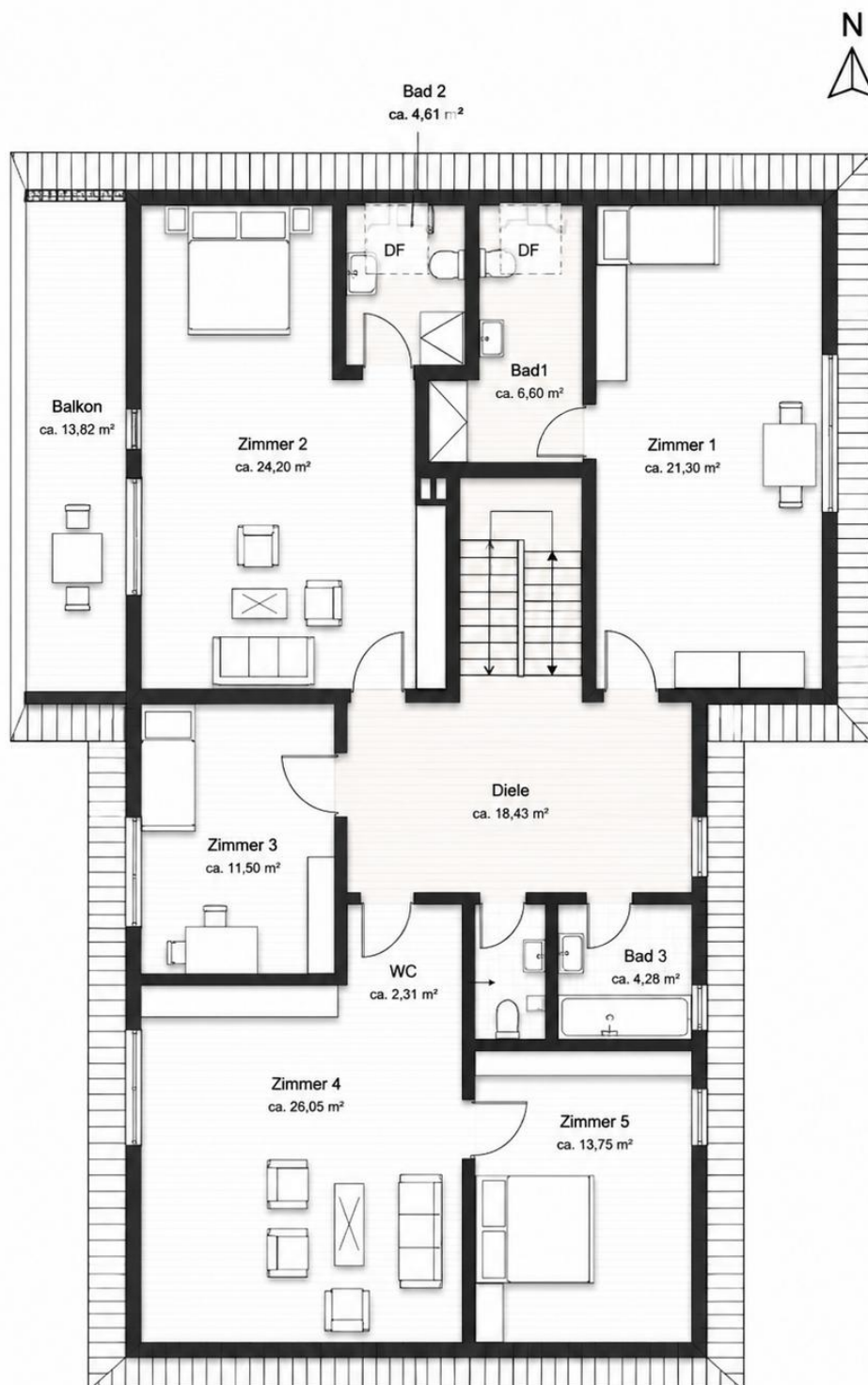
Eines der drei Bäder und WC'S



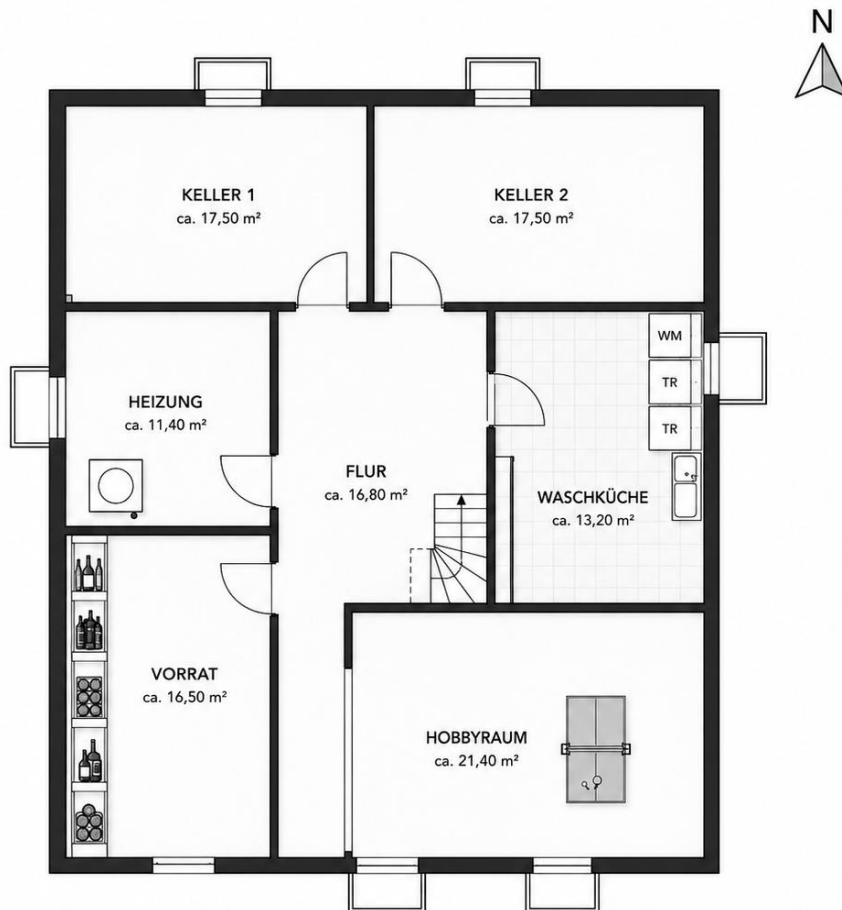




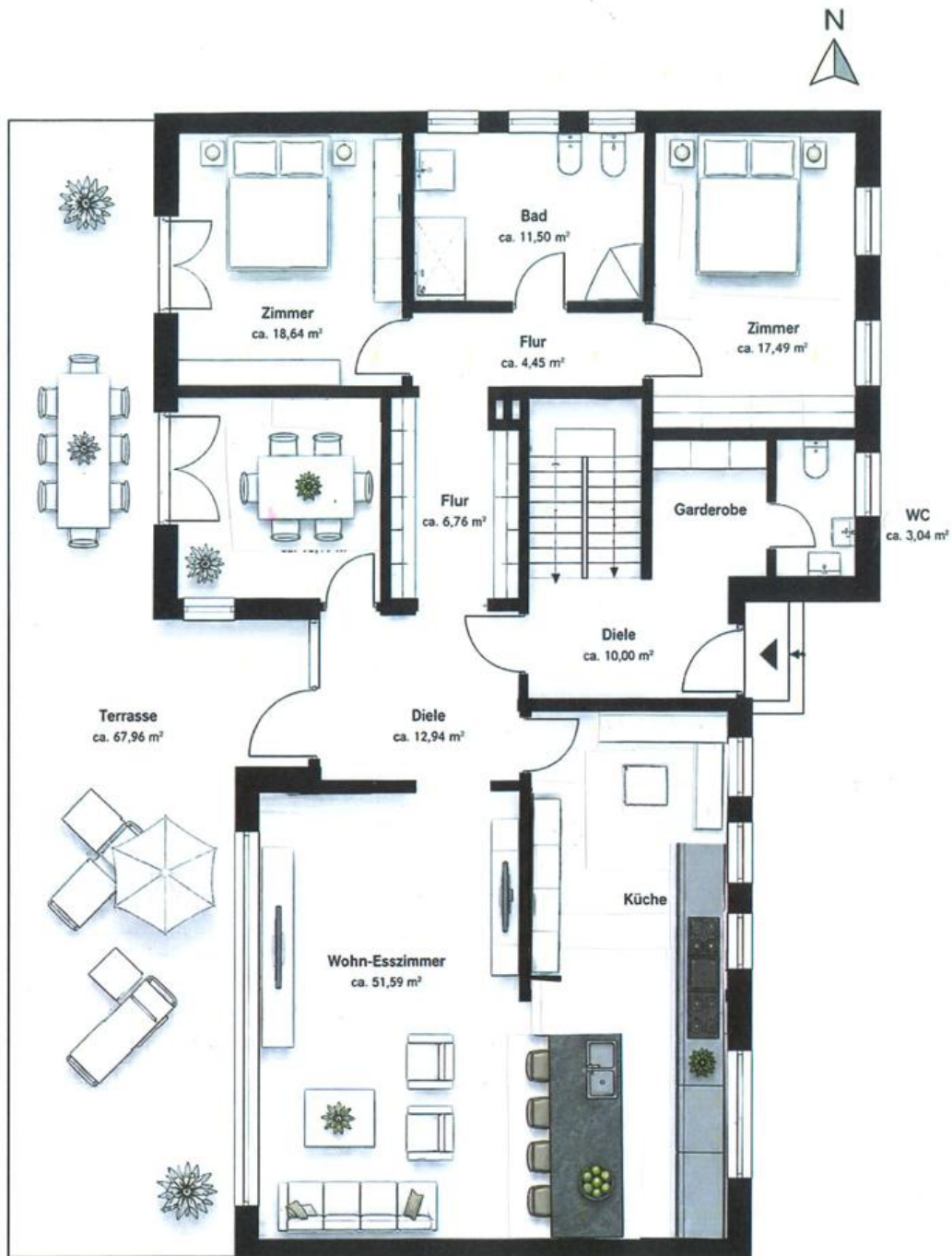
Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.
 Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.
 Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu.
 Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.
 Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

Küchenalternative als offene Tresen - Küche

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.