



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Leerstehendes OKAL-Fertighaus auf wunderschönem Grundstück in Davenstedt!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHV_427	<b>Datum:</b>	02.08.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Ort:</b>	30455 Hannover / Davenstedt	<b>Wohnfläche:</b>	144,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	748,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	3,0
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	420.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. MwSt.
---------------	--------------	-------------------	-------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-07-28
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1984
<b>Befeuerung:</b>	Gas	<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS
<b>Endenergiebedarf:</b>	291.10 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Hannover GmbH	<b>Name:</b>	Christopher Grein
<b>Straße:</b>	Annenstraße 1	<b>Ort:</b>	30171 Hannover
<b>Telefon:</b>	01726743140	<b>E-Mail:</b>	christopher.grein@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen in einer begehrten Wohnlage Hannovers! Dieses ruhig gelegene Einfamilienhaus befindet sich an einer wenig befahrenen Durchgangsstraße im charmanten Stadtteil Hannover-Davenstedt. Umgeben von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, bietet dieses Anwesen eine ideale Mischung aus Ruhe und städtischer Nähe. Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von 748m<sup>2</sup> ist der perfekte Ort für Ihre Wohnträume. Eingebettet in eine grüne und friedliche Umgebung, bietet es ausreichend Platz für Gartenliebhaber und Familien. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, der fußläufig erreichbar ist, sorgt für eine schnelle und bequeme Verbindung in die Innenstadt von Hannover.

Das im Jahr 1966 erbaute OKAL-Haus verfügt über eine Wohnfläche von 144m<sup>2</sup>, verteilt auf vier geräumige Zimmer. Es bietet zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung: Drei Schlafzimmer, ideal für Familien oder als Gästezimmer/Büro nutzbar, zwei Tageslicht Wannen- und Duschbäder, die lichtdurchflutete Räume für Ihr Wohlbefinden bieten, sowie ein praktisches Gäste-WC für Besucher. Der wohnlich ausgebaute Keller schafft zusätzlichen Platz für Hobby, Fitness oder als Abstellraum. Ein Wintergarten bietet einen wunderbaren Ort zum Entspannen und Genießen der Natur, während der Dachboden viel Stauraum bereitstellt.

Das Haus ist sanierungsbedürftig, bietet jedoch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Abrissobjekt für einen modernen Neubau oder als charmantes Sanierungsprojekt – die Entscheidung liegt bei Ihnen. Die Preisfindung erfolgte auf Grundlage eines Abrisses und Nutzung als voll erschlossenes Baugrundstück. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (Nr. 267) sorgt für Planungssicherheit und eröffnet Ihnen zahlreiche Gestaltungsoptionen. Zusätzlich verfügt das Anwesen über einen Stellplatz, der praktisch für den täglichen Bedarf ist, und eine Garage, die einen sicheren Unterstand für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum bietet.

Dieses Anwesen in Hannover-Davenstedt ist ein Rohdiamant mit enormem Potenzial. Es bietet die seltene Gelegenheit, in einer der gefragten Wohnlagen Hannovers ein individuelles Wohnprojekt zu realisieren. Nutzen Sie die Chance und gestalten Sie Ihr Traumhaus in dieser idyllischen und dennoch zentral gelegenen Umgebung. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Lage:

---

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Davenstedt, im Westen von Hannover. Es grenzt im Norden an den Ortsteil Ahlem und im Süden an den Ortsteil Badenstedt.

Der Stadtteil ist ein beliebter Wohnort für Familien und bietet Ihnen Kindergärten, zwei Grundschulen sowie die IGS Davenstedt als weiterführende Schule.

Der Stadtteil ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Fußläufig erreichen Sie die Buslinie 120, die Sie direkt in die Innenstadt bringt sowie die Buslinie 581, die Sie mit den Ortsteilen Stöcken, Letter, Ahlem, Velber und Mühlenberg verbindet. Über die B6 haben Sie einen guten Anschluss an die Autobahn A2.

Durch die zentrale Lage ist die Hannoveraner Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, mehrere Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Ärzte und Apotheken befinden sich in der Nachbarschaft. Einmal wöchentlich findet ein Wochenmarkt statt. Das angrenzende Naherholungsgebiet "Benther Berg" und das Davenstedter Holz befinden sich in der Nähe und laden zu ausgiebigen Spaziergängen ein.

## Ausstattung:

---

- Einbauküche
- Teilweise Parkettfußboden im EG
- Tageslichtbäder
- Gäste-WC
- Außenjalousien elektrisch und manuell
- Zusätzlicher Wohnraum im Keller inkl. weiterem Badezimmer
- Wintergarten
- Dachboden
- Garage und 2 Stellplätze
- Großer Garten

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Grein unter der Mobilfunknummer 0172-6743140 gerne zur Verfügung. Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse zu hinterlassen. Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-hannover.com](http://www.kensington-hannover.com) . Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

## Bilder

---

Draufsicht\_I



Draufsicht\_II



Draufsicht\_III



Garten\_I



Garten\_II



Front\_I



Front\_II



Front\_III



Front\_IV



Wohnzimmer\_I



Wohnzimmer\_II



EG\_Zimmer



EG\_Küche\_I



EG\_Küche\_II



EG\_Bad



Gäste-WC



EG\_Flur\_I



EG\_Flur\_II



Keller\_Zimmer1



Keller\_Zimmer2



Keller\_Küche



Keller\_Bad



Keller\_Flur



Wintergarten



Terrasse



Garage





## Überblick

