

# Historische Villa im Herzen von Hannover



30161 Hannover

Zimmer: 18,00  
Wohnfläche ca.: 770,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.500.000,00 EUR

Scout-ID: 147185329



**Ihr Ansprechpartner:**

Immobilien 3B

Frau Birgit Böder

E-Mail: [b.boeder@immobilien3b.de](mailto:b.boeder@immobilien3b.de)

Mobil: +49 1512 7088701

Web: <http://www.immobilien3b.de>

Haustyp: Villa  
Grundstücksfläche ca.: 749,00 m<sup>2</sup>  
Etagenanzahl: 3  
Gäste-WC: Ja  
Keller: Ja  
Denkmalschutzobjekt: Ja  
Baujahr: 1925  
Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2016  
Garage/Stellplatz: Außenstellplatz  
Anzahl Garage/Stellplatz: 6

Mieteinnahmen pro Monat: 1.350,00 EUR  
Provision für Käufer: 3% vom Kaufpreis, zzgl. 19 %  
MWST, zahlbar zu gleichen  
Teilen vom Käufer und Verkäufer

Die Provision ist verdient und nach notariellen  
Kaufvertragsabschluss an die Fa. Immobilien 3B zu gleichen Teilen  
vom Käufer und Verkäufer zu zahlen.

# Historische Villa im Herzen von Hannover



30161 Hannover

Zimmer: 18,00  
Wohnfläche ca.: 770,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.500.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Hannover steht die wunderschöne, historische Villa zum einmaligen Verkaufsangebot.

Derzeit ist sie in 3 Wohneinheiten zuzüglich Souterrain-Einheit aufgeteilt.

Im vermieteten Erdgeschoss mit ca. 258 qm befindet sich eine Anwaltskanzlei. Der Mietvertrag wurde 2015 abgeschlossen und hat eine komfortable Festmietzeit bis zum Jahr 2030. Alle Räume wurden 2015 aufwendig renoviert. Sie besteht aus 7 Bürozimmern, zzgl. Empfangsraum mit Kamin, Bad, WC und Personalraum mit Balkon. Zu dieser Einheit wurden 3 offene PKW-Stellplätze auf dem Grundstück mitvermietet, sowie 2 Kellerräume.

Im 1. OG befinden sich zauberhafte und überaus großzügige 6 Zimmer, zzgl. Küche, Hauswirtschaftsraum, Bad-WC, Gäste WC, Wintergarten und 2 Balkonen. Die Etage hat insgesamt ca. 252 qm Wohnfläche. Die Räume haben einen Standard Ende der 1970er Jahre und sind unbewohnt. Zu dieser Einheit sind zugehörig die Garage, sowie ein PKW-Stellplatz und 2 Kellerräume.

Über das, original erhaltene Treppenhaus gelangen Sie in das 2012/2013 ausgebaut 2. Obergeschoss. Unter Berücksichtigung einzelner Denkmalschutzauflagen ist diese Etage im gelungenen Einklang von Moderne und Historie vollständig renoviert worden. Mit einer Größe von ca. 186 qm, aufgeteilt in 5 Räume, zzgl. Küche, Bad, Gäste WC, Lobby mit Oberlicht, Hauswirtschaftsraum und Balkon, gehört diese Einheit in eine gehobene Extraklasse mit feinsten Adresse in Hannover und könnte sofort bezogen werden. Ein Aussen-PKW-Stellplatz und ein Kellerraum sind dieser Einheit zugeordnet.

Die Villa ist voll unterkellert.

Eckdaten:

Aussentreppe und Pflasterung erneuert im Jahr 1996

Dach neu gedeckt im Jahr 1998

Lichtschächte an der Ostseite erneuert in den Jahren 2011/2012

Wintergarten im 1. OG erneuert im Jahr 2016

## Ausstattung:

EG :  
Parkett  
Tapeten  
Kamin  
zentrale Gasheizung

1.OG:  
Parkett  
Tapeten  
Kamin  
Balkon  
zentrale Ölheizung

2. OG

Saniert

Parkett

Kaminofen

Im Eingangsbereich und den Bädern hochwertige Natursteinfliesen aus Schiefer

Küche mit historischen Fliesen  
Bad mit Dusche, Wanne und WC

Gäste WC

Balkon

Gasheizung

30 qm zusätzlicher Raum mit drei nicht ausgebauten

Bodenkammern

Souterrain

Auf dem Grundstück befinden sich 5 KfZ-Aussenstellplätze und ein Garagenhäuschen.

## Lage:

Hannovers-Oststadt.

Die Immobilie liegt direkt am Erholungswald-Eilenriede,- dem größten Stadtwald in Europa und ist daher eine der begehrtesten Wohnlagen von Hannover. Überaus selten stehen hier Objekte zum Verkauf.

Hannover ist Standort von fünfzehn Hochschulen und mehreren Bibliotheken. Die Kulturszene gilt mit zahlreichen Theatern, Museen und internationalen Festivals als vielfältig.

Mit dem zweitgrößten Messegelände der Welt ist Hannover eine der führenden Messestädte Europas.

Die nächstgelegenen Großstädte sind Hildesheim, Salzgitter, Braunschweig und Wolfsburg.

## Sonstiges:

Ein Energieausweis ist nicht erforderlich da es sich um ein Baudenkmalobjekt handelt.

Die Villa ist in 4 Teileigentumseinheiten aufgeteilt. Die

Wirtschaftspläne, Jahresabrechnungen, sowie die

Teilungserklärung können sehr gerne eingesehen werden.

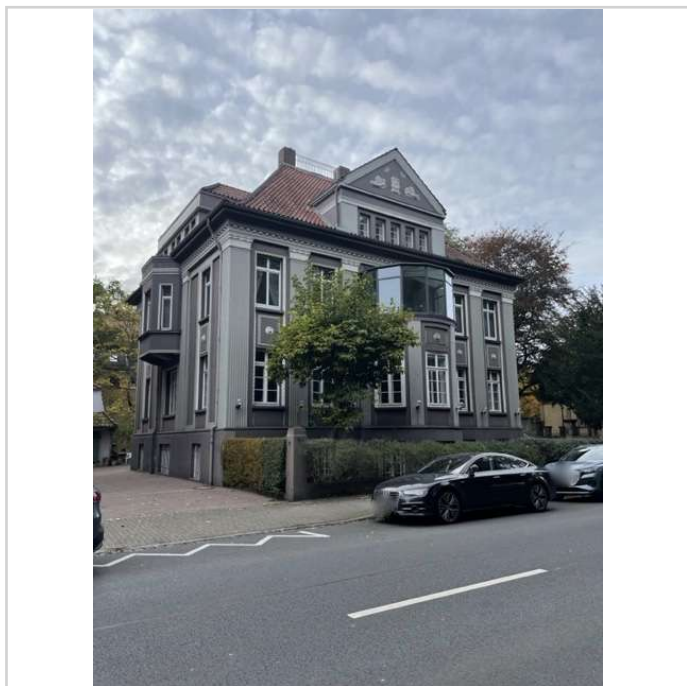
Das Baujahr ist 1925

# Historische Villa im Herzen von Hannover

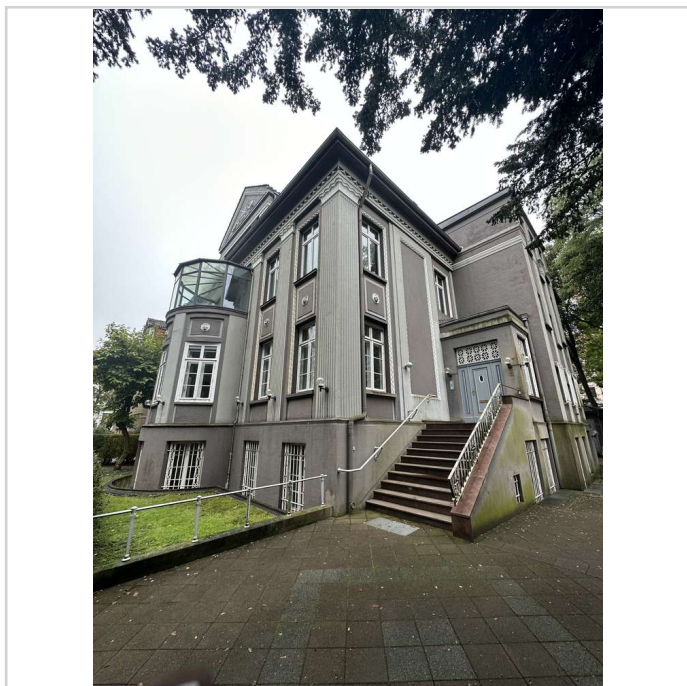


30161 Hannover

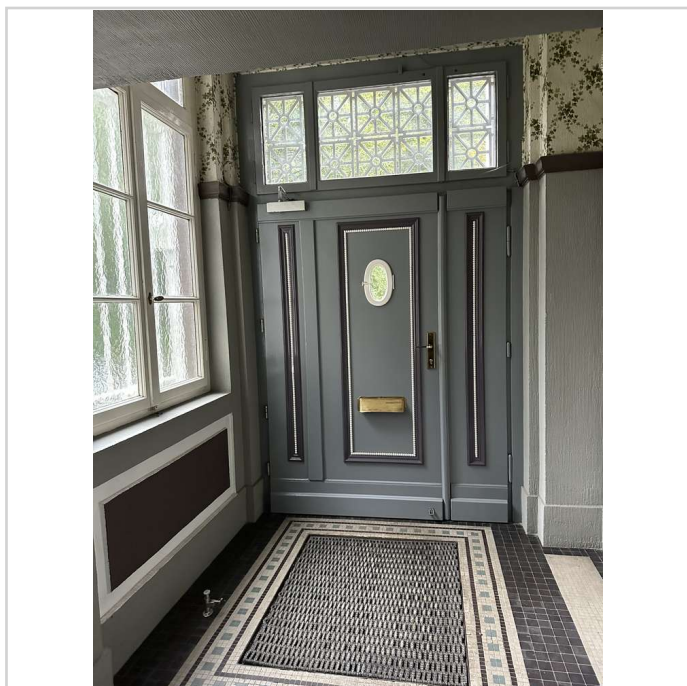
Zimmer: 18,00  
Wohnfläche ca.: 770,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.500.000,00 EUR



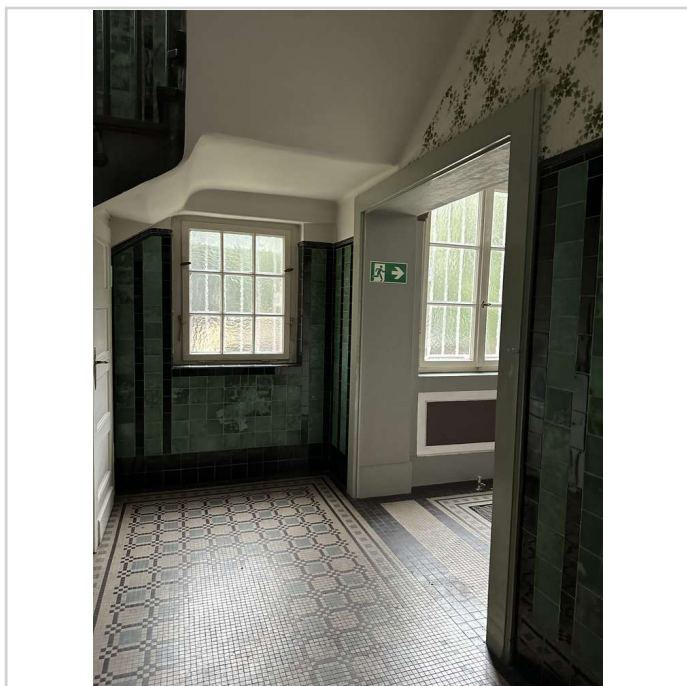
Ansicht



Ansicht



Eingang



Treppenhaus

# Historische Villa im Herzen von Hannover



30161 Hannover

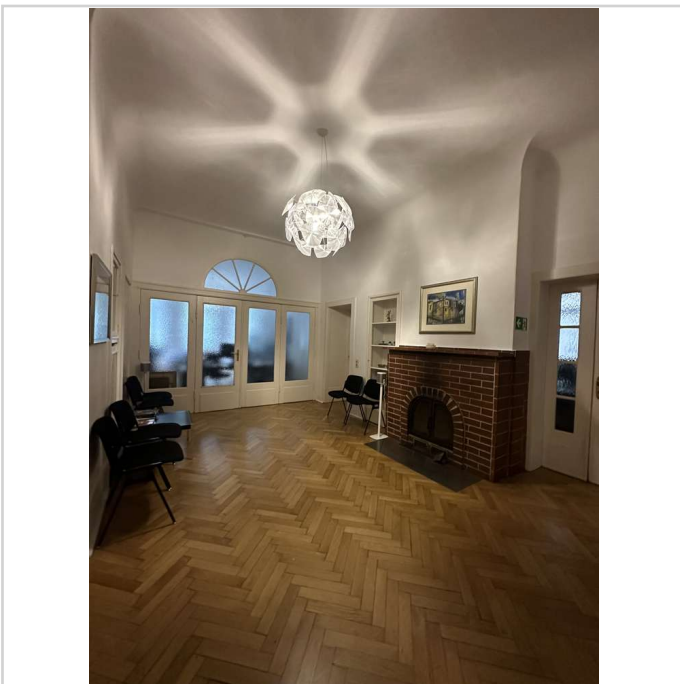
Zimmer: 18,00  
Wohnfläche ca.: 770,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.500.000,00 EUR



EG- Eingang



EG -Eingang



EG Wartebereich



EG Kamin

# Historische Villa im Herzen von Hannover



30161 Hannover

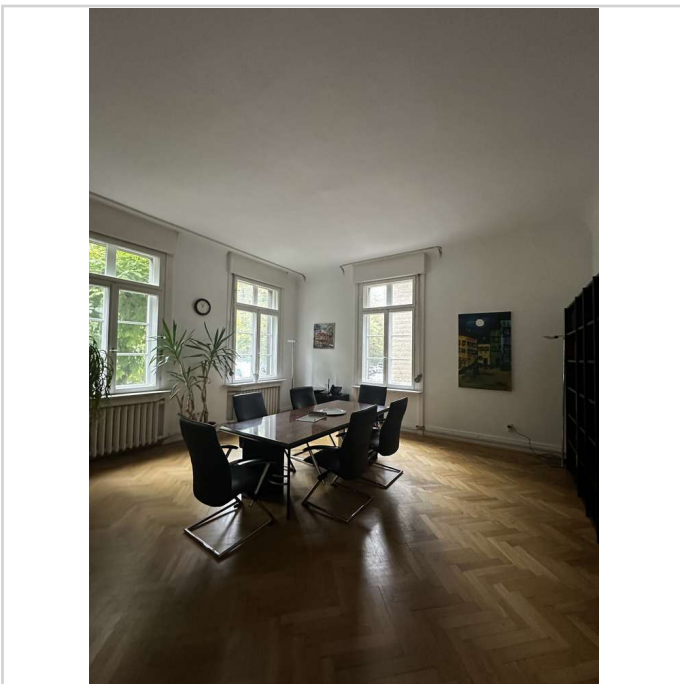
Zimmer: 18,00  
Wohnfläche ca.: 770,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.500.000,00 EUR



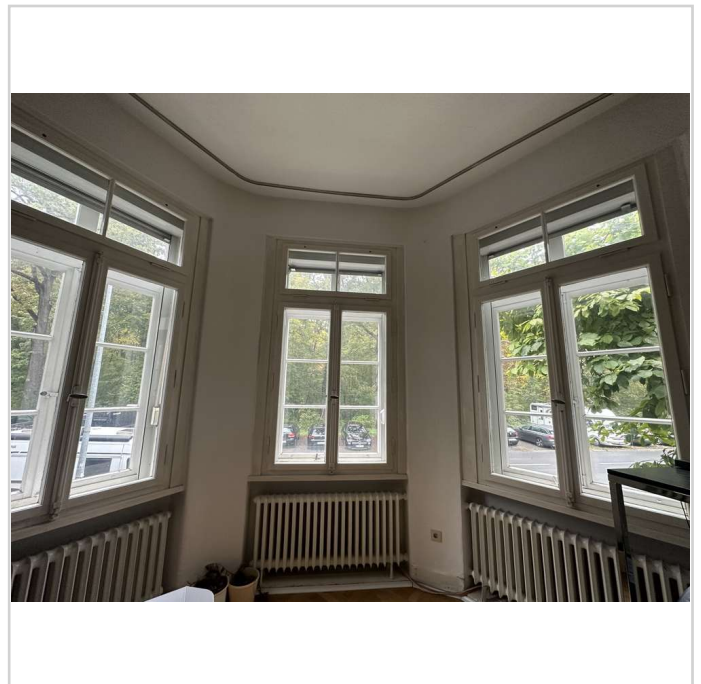
EG Büro



EG Büro



EG Konferenz



EG Erker

# Historische Villa im Herzen von Hannover



30161 Hannover

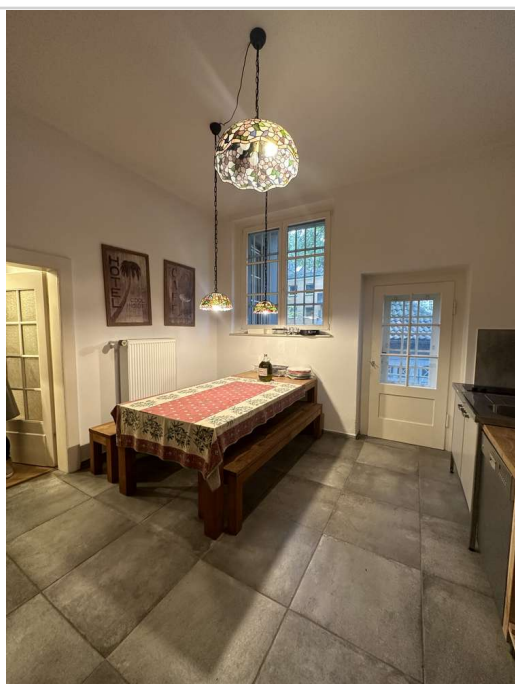
Zimmer: 18,00  
Wohnfläche ca.: 770,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.500.000,00 EUR



EG Konferenz



EG Küche



EG Küche



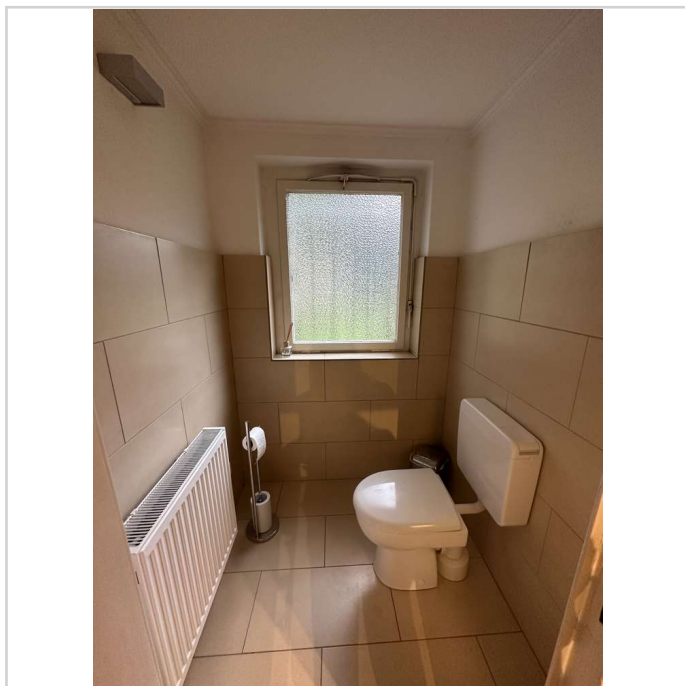
EG WC

# Historische Villa im Herzen von Hannover

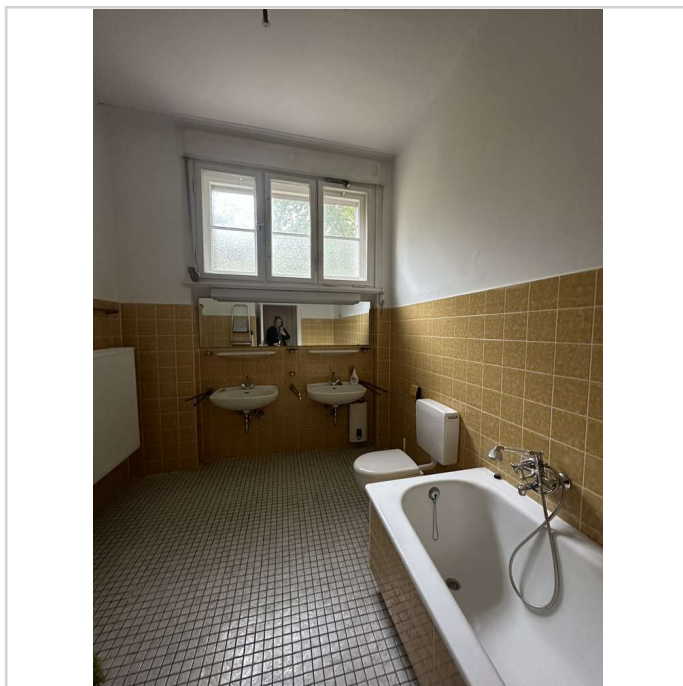


30161 Hannover

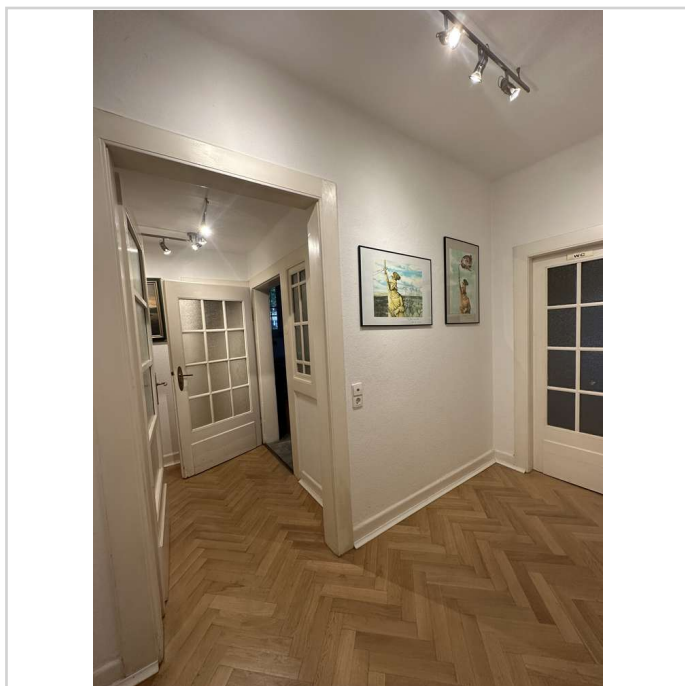
Zimmer: 18,00  
Wohnfläche ca.: 770,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.500.000,00 EUR



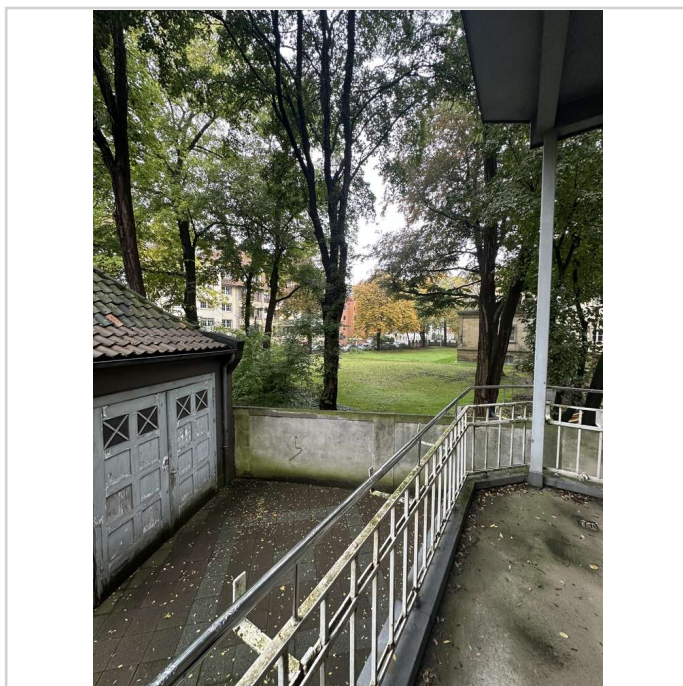
EG WC



EG Bad



EG Flur



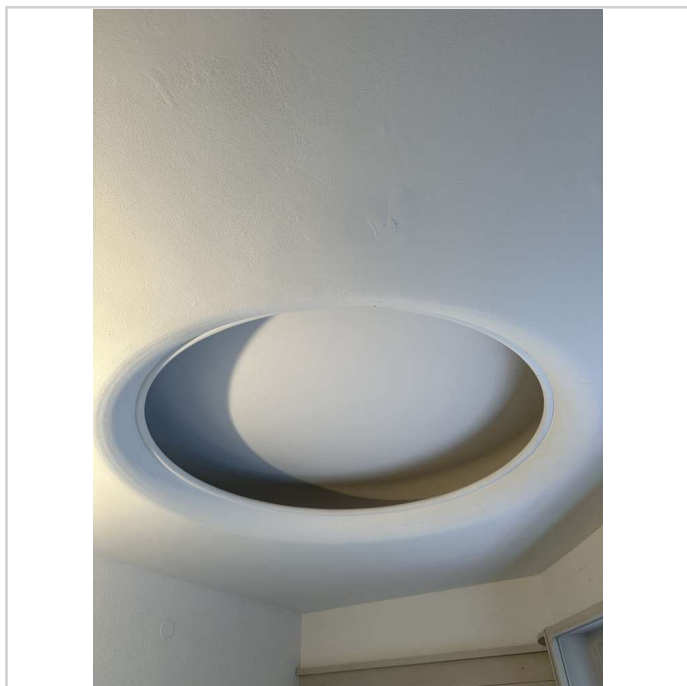
EG Balkon

# Historische Villa im Herzen von Hannover

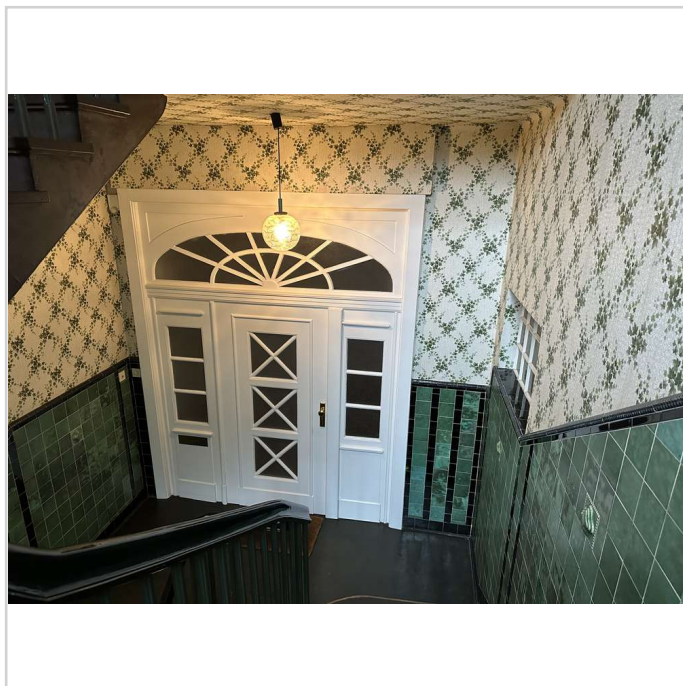


30161 Hannover

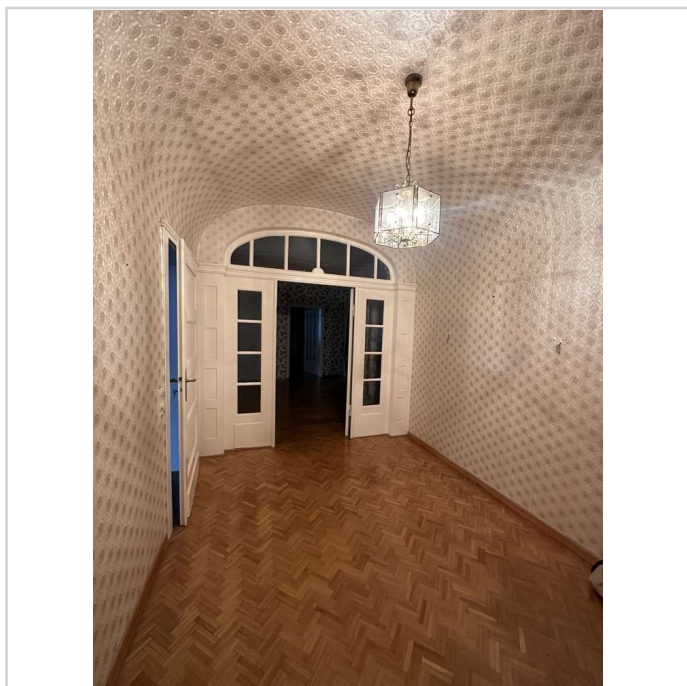
Zimmer: 18,00  
Wohnfläche ca.: 770,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.500.000,00 EUR



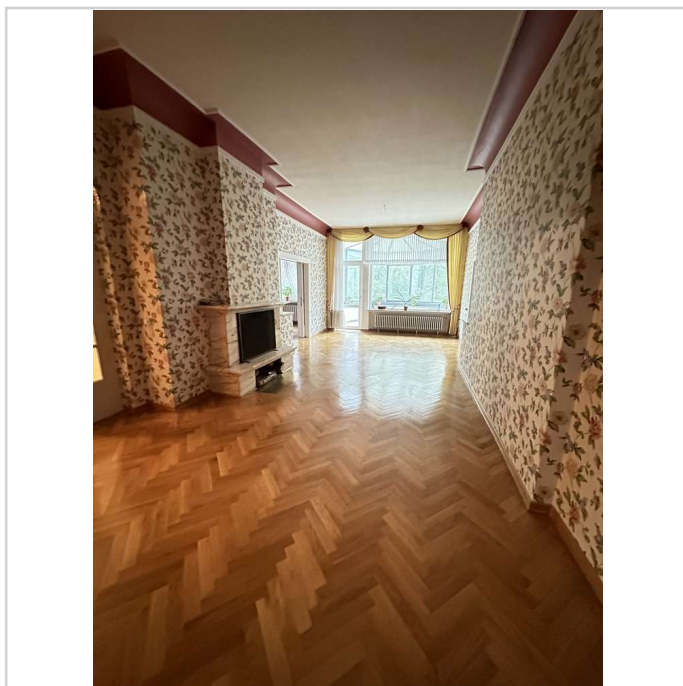
EG Deckendetail



Treppenhaus



1.OG Eingangsfur



1.OG Kaminzimmer



# Historische Villa im Herzen von Hannover



30161 Hannover

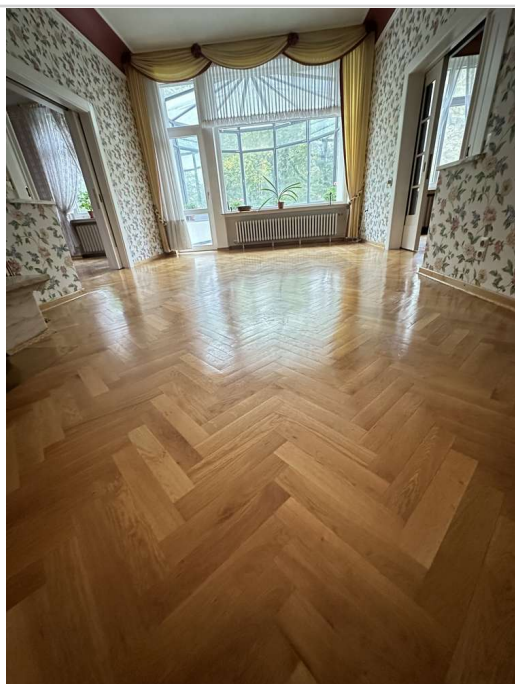
Zimmer: 18,00  
Wohnfläche ca.: 770,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.500.000,00 EUR



1.OG Kamin



1.OG Kaminzimmer



1.OG Kaminzimmer



1.OG Zimmer

# Historische Villa im Herzen von Hannover



30161 Hannover

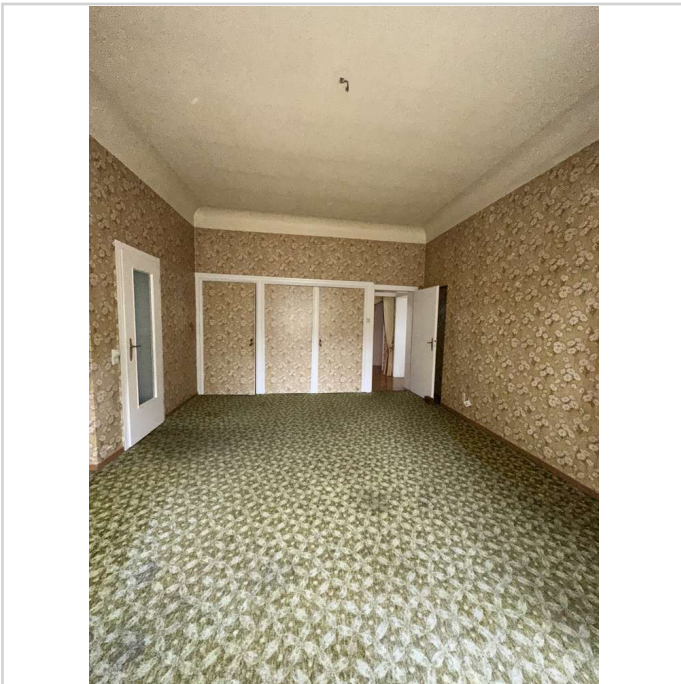
Zimmer: 18,00  
Wohnfläche ca.: 770,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.500.000,00 EUR



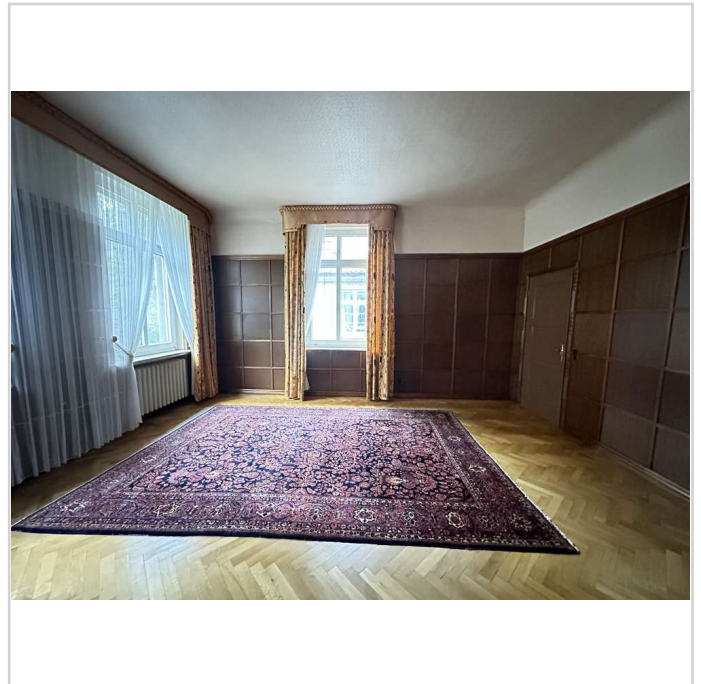
1.OG Zimmer



1.OG Zimmer



1.OG Zimmer



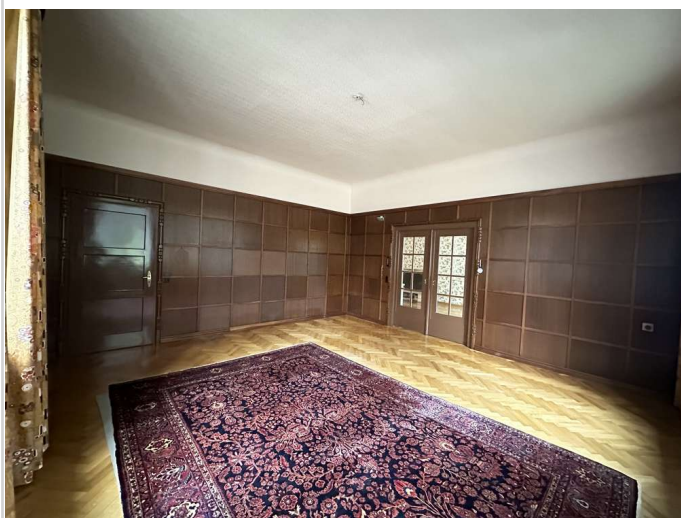
1. OG Zimmer

# Historische Villa im Herzen von Hannover



30161 Hannover

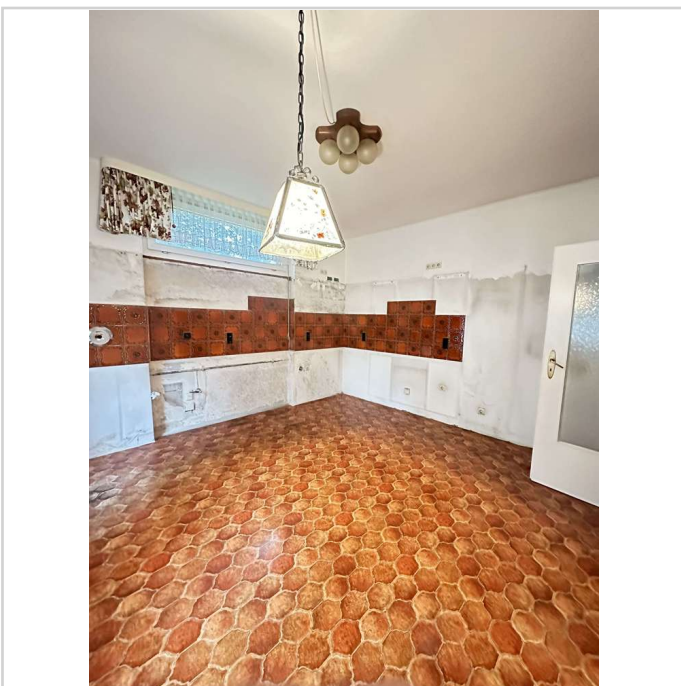
Zimmer: 18,00  
Wohnfläche ca.: 770,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.500.000,00 EUR



1.OG Zimmer



1.OG Wintergarten



1.OG Küche



1.OG Bad

# Historische Villa im Herzen von Hannover

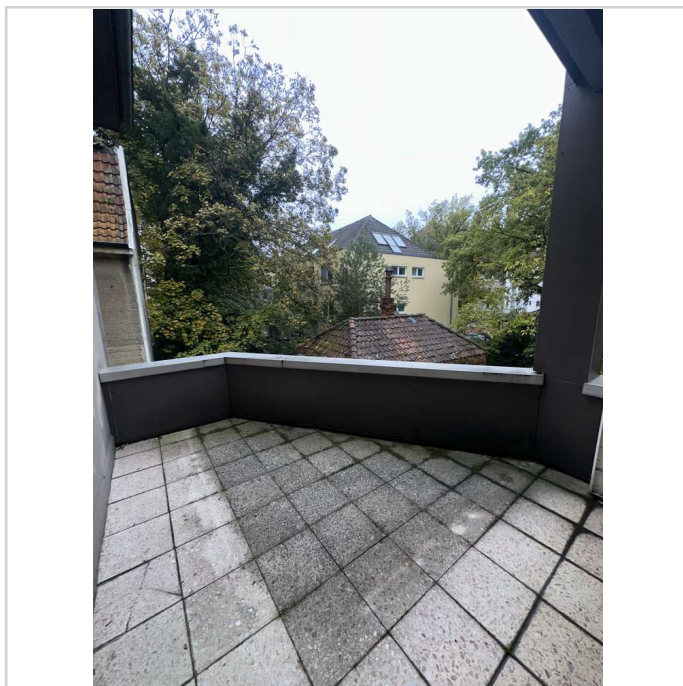


30161 Hannover

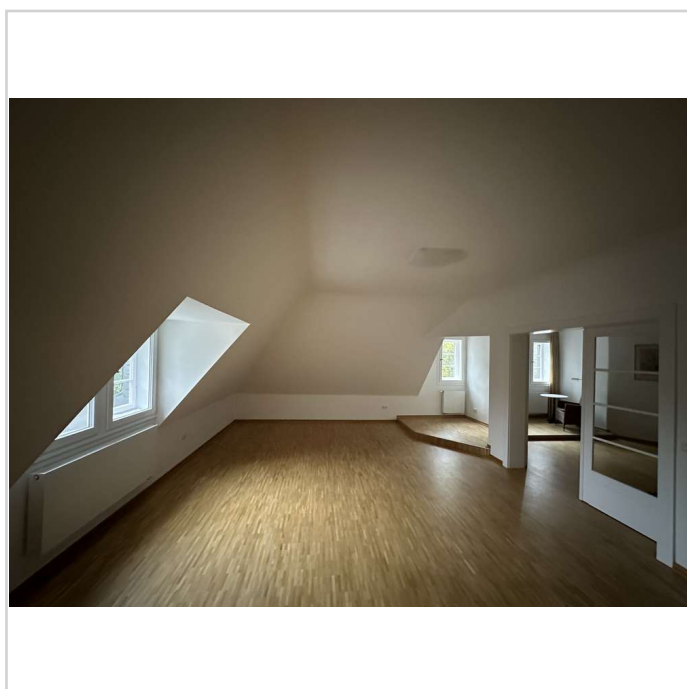
Zimmer: 18,00  
Wohnfläche ca.: 770,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.500.000,00 EUR



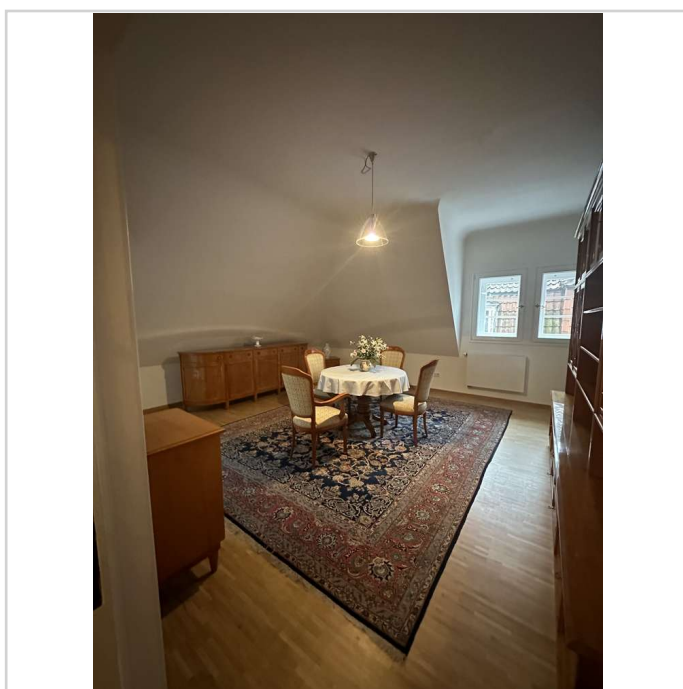
1. OG Balkon



1. OG Balkon



2. OG Zimmer



2. OG Zimmer

# Historische Villa im Herzen von Hannover



30161 Hannover

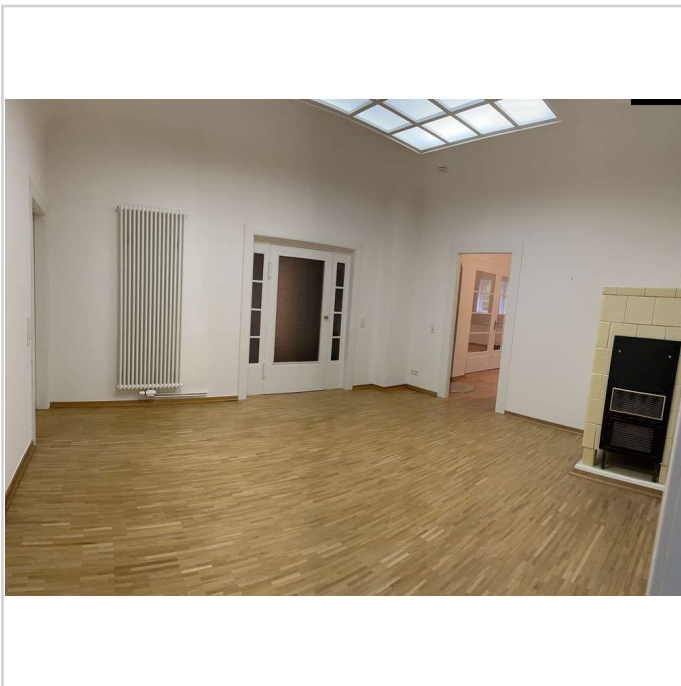
Zimmer: 18,00  
Wohnfläche ca.: 770,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.500.000,00 EUR



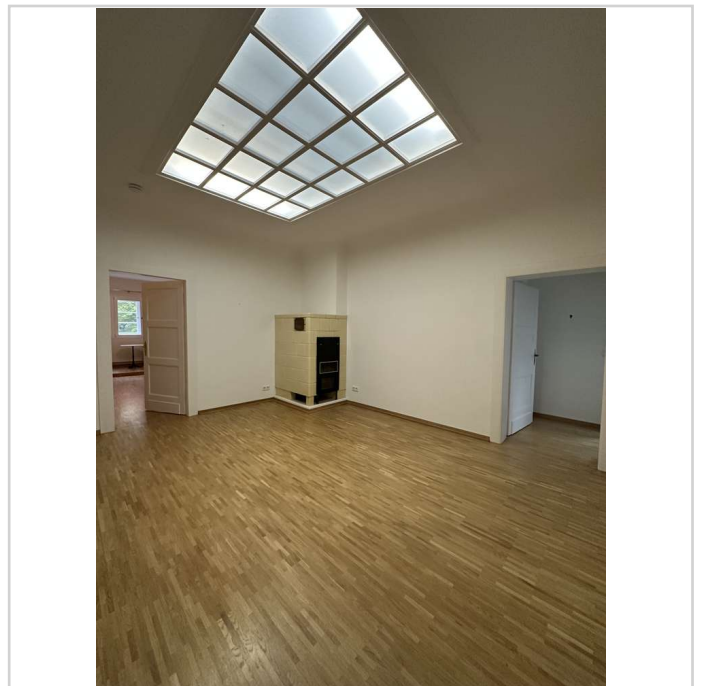
2.OG Zimmer



2.OG Zimmer



2.OG Zimmer



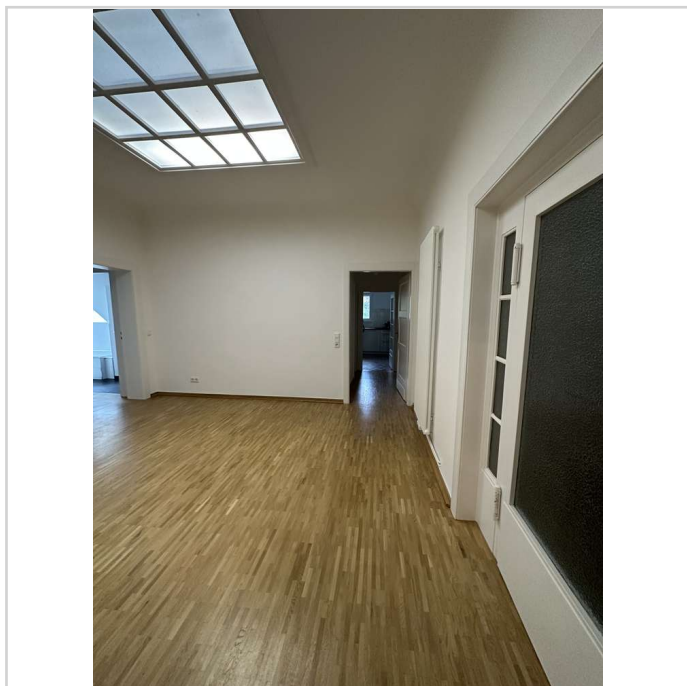
2.OG Zimmer

# Historische Villa im Herzen von Hannover

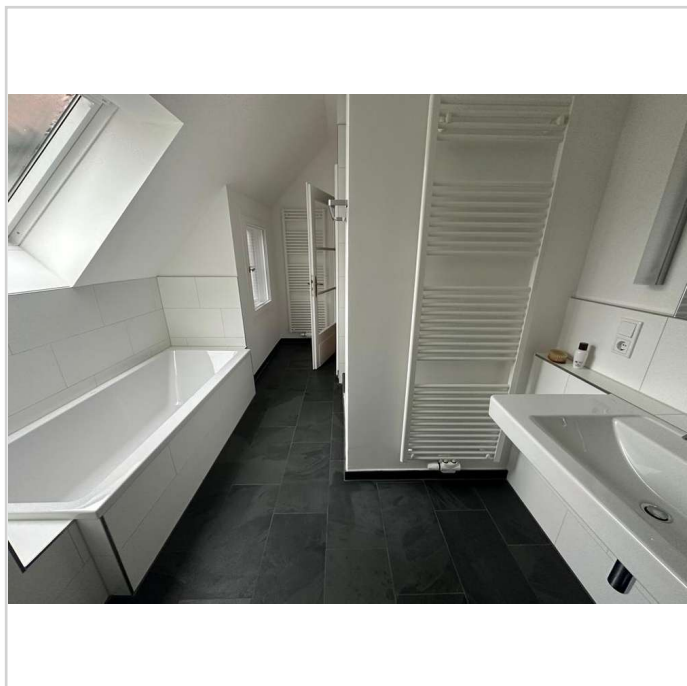


30161 Hannover

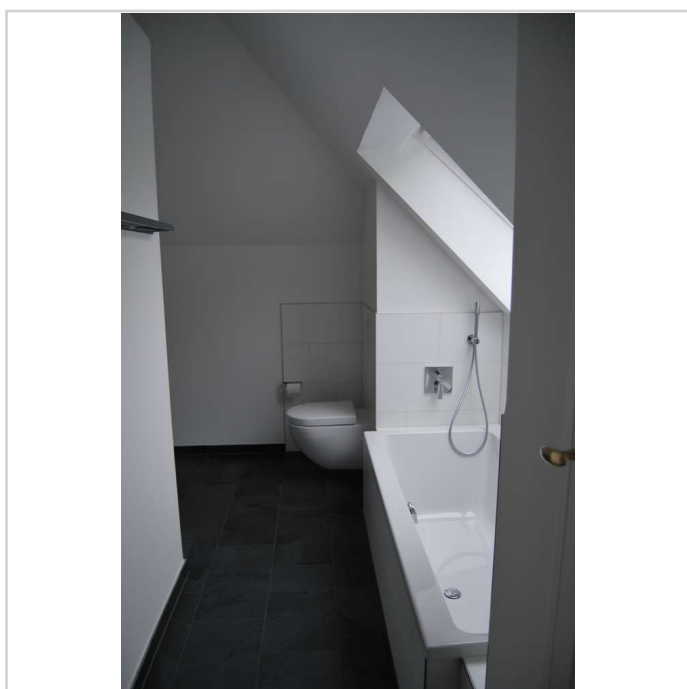
Zimmer: 18,00  
Wohnfläche ca.: 770,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.500.000,00 EUR



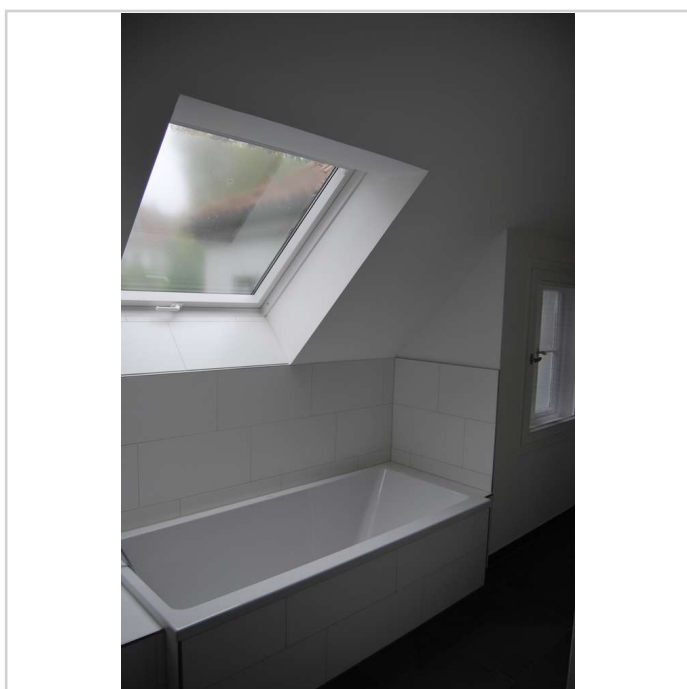
2.OG Zimmer



Bad 2. OG



2. OG Bad



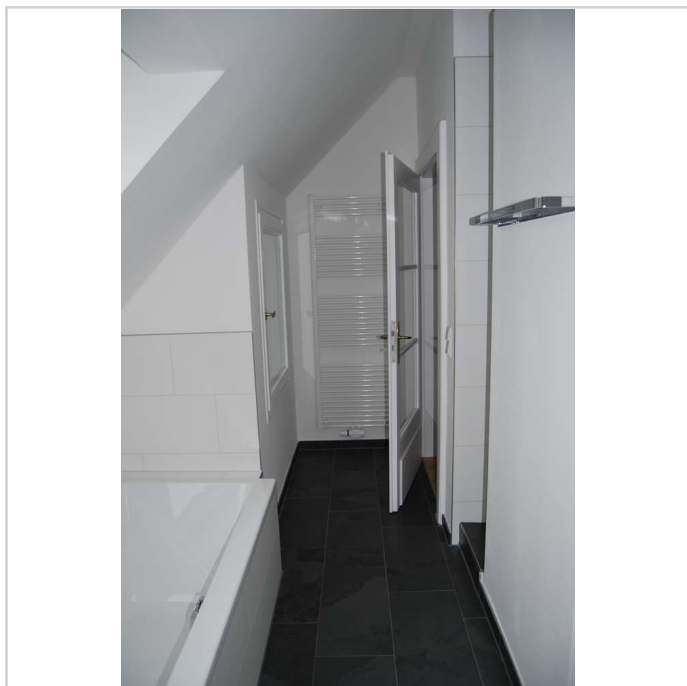
2.OG Bad

# Historische Villa im Herzen von Hannover



30161 Hannover

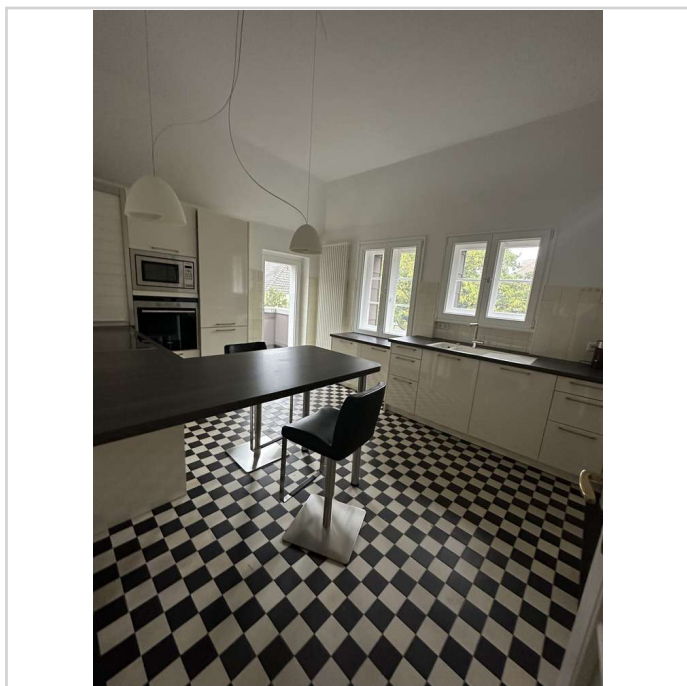
Zimmer: 18,00  
Wohnfläche ca.: 770,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.500.000,00 EUR



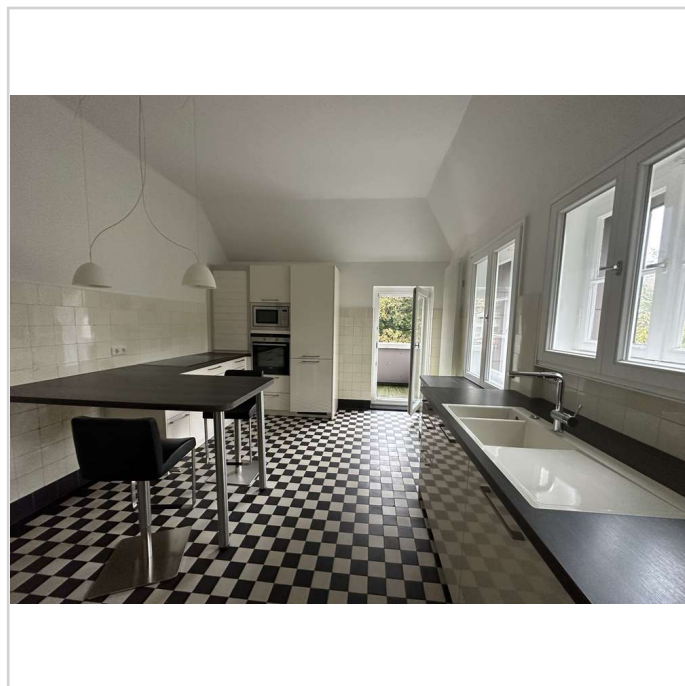
2.OG Bad



2. OG Kaminofen



2.OG Küche



2.OG Küche

# Historische Villa im Herzen von Hannover



30161 Hannover

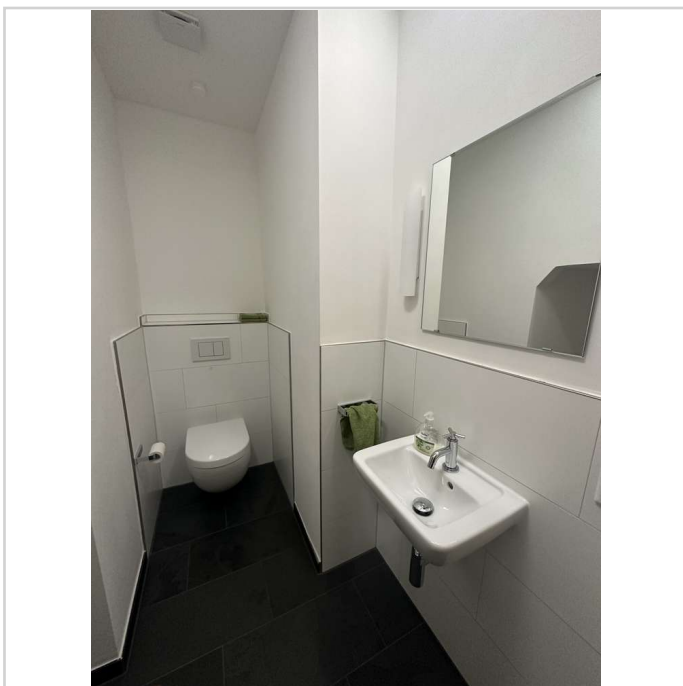
Zimmer: 18,00  
Wohnfläche ca.: 770,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.500.000,00 EUR



2.OG Küche



2.OG Zimmer



2. OG Gäste WC



2.OG Balkon

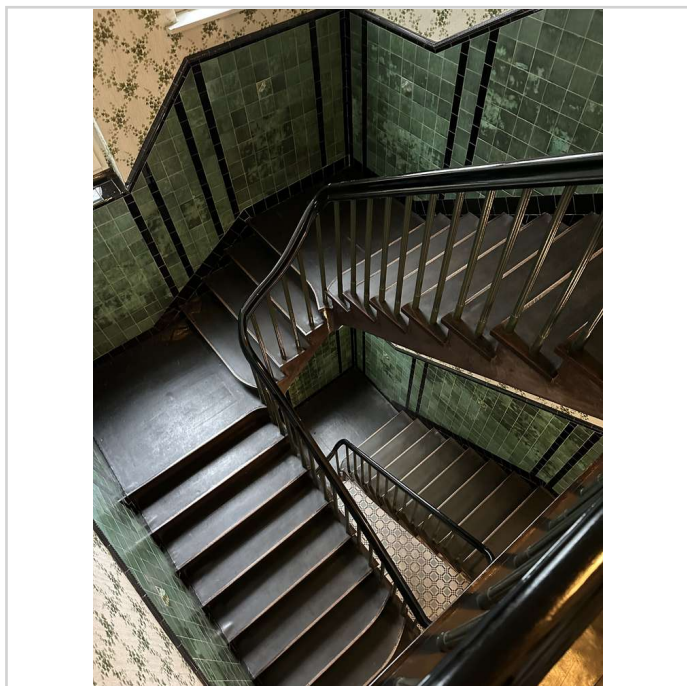


# Historische Villa im Herzen von Hannover

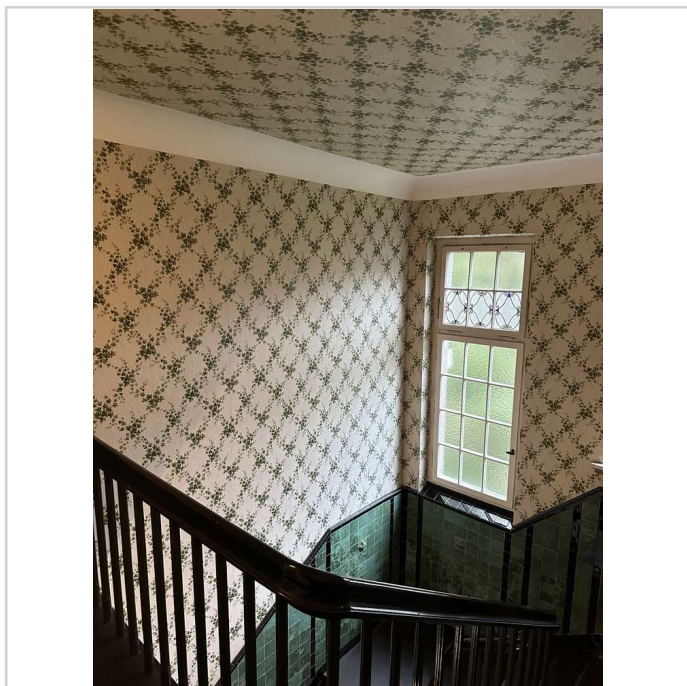


30161 Hannover

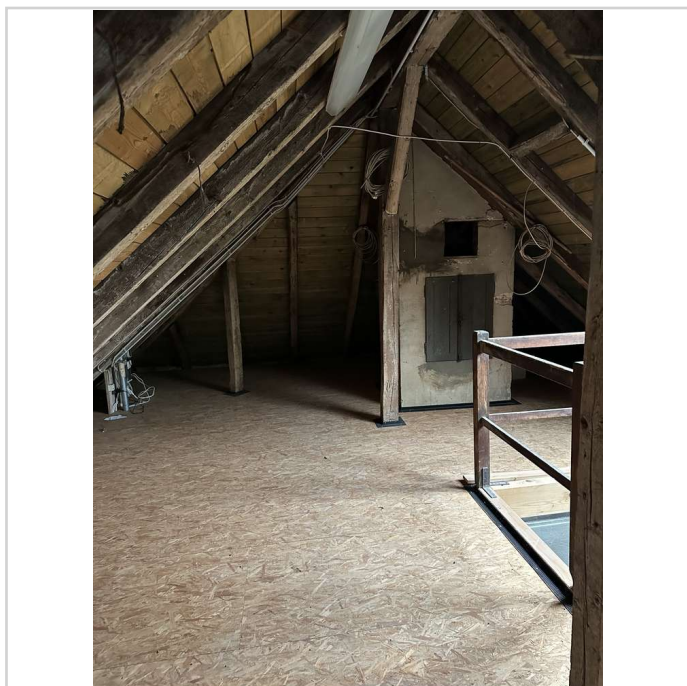
Zimmer: 18,00  
Wohnfläche ca.: 770,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.500.000,00 EUR



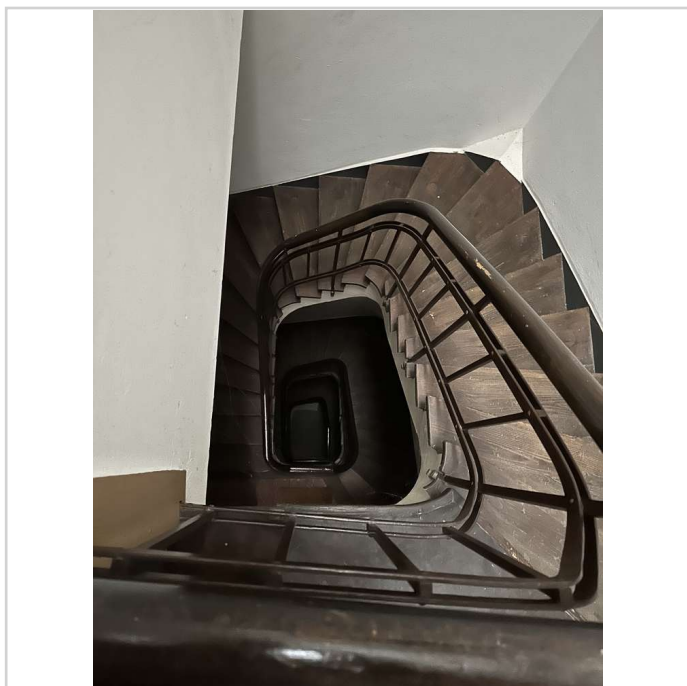
Treppenhaus



Treppenhaus



Dachboden



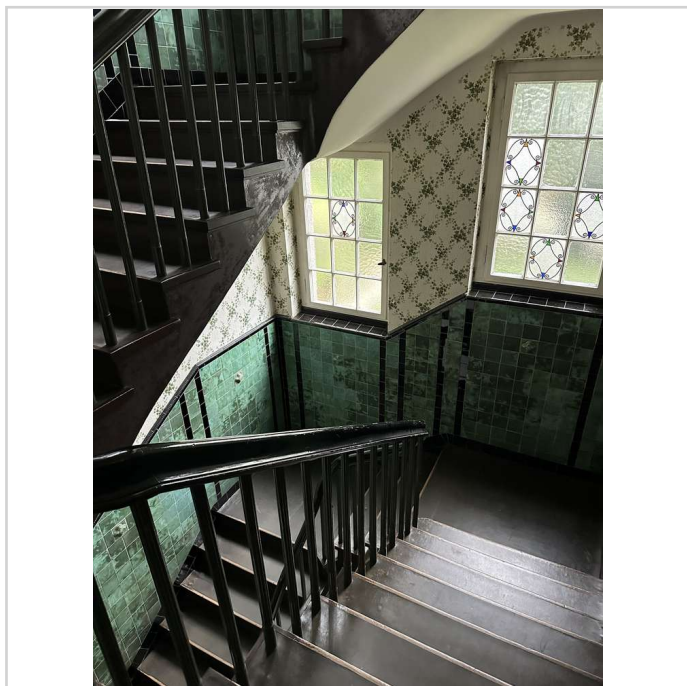
Treppenhaus hinten

# Historische Villa im Herzen von Hannover

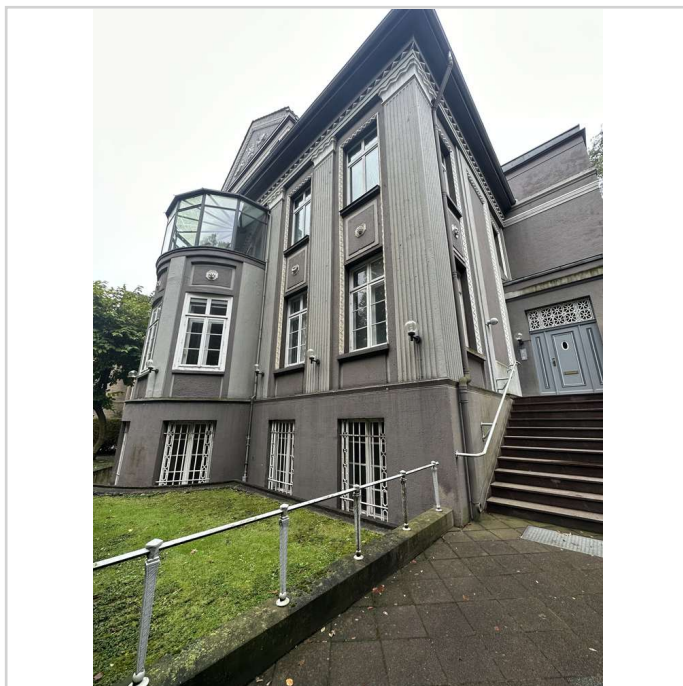


30161 Hannover

Zimmer: 18,00  
Wohnfläche ca.: 770,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.500.000,00 EUR



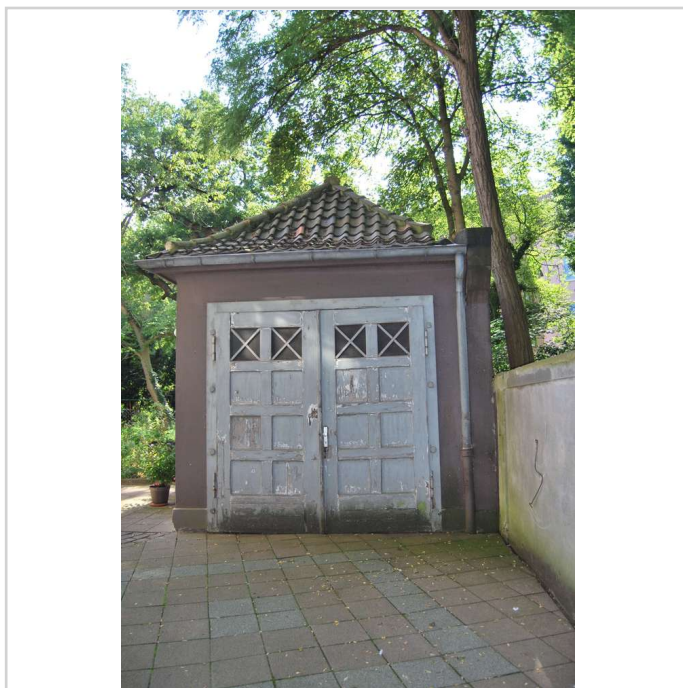
Treppenhaus



Ansicht



Ansicht



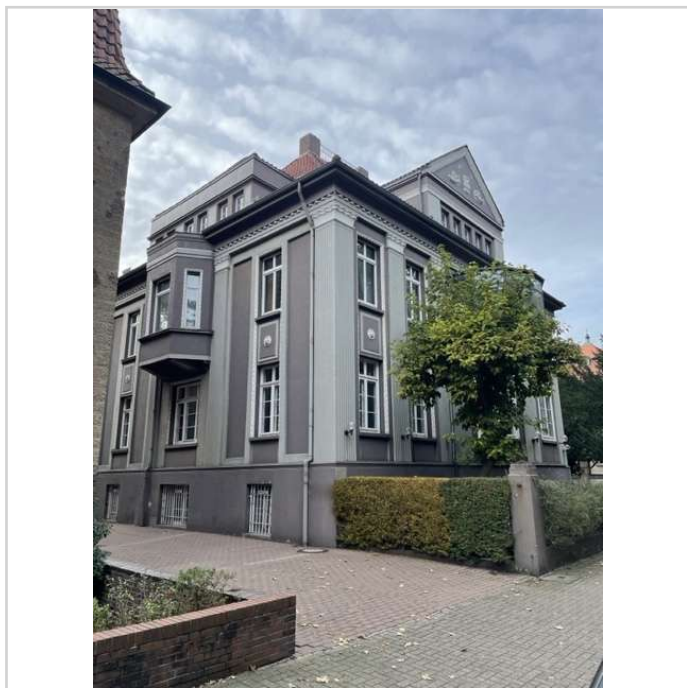
Garage

## Historische Villa im Herzen von Hannover



30161 Hannover

Zimmer: 18,00  
Wohnfläche ca.: 770,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.500.000,00 EUR



Ansicht

# Historische Villa im Herzen von Hannover



30161 Hannover

Zimmer: 18,00  
Wohnfläche ca.: 770,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.500.000,00 EUR

