

Hannover

# Großzügige Altbauwohnung mit Balkon am Maschsee

Objektnummer: 24076035



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24076035 - 30169 Hannover

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24076035 - 30169 Hannover

## Auf einen Blick

Objektnummer	24076035	Kaufpreis	550.000 EUR
Wohnfläche	ca. 132 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Modernisierung / Sanierung	2015
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1950		

Objektnummer: 24076035 - 30169 Hannover

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	150.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.09.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24076035 - 30169 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076035 - 30169 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076035 - 30169 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076035 - 30169 Hannover

## Ein erster Eindruck

Diese geräumige Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 132 m<sup>2</sup> bietet Platz für eine kleine Familie oder ein Paar, um sich in einem komfortablen und gepflegten Zuhause niederzulassen. Das Objekt verfügt über 4 Zimmer, darunter zwei mögliche Schlafzimmer, die ausreichend Platz für den persönlichen Rückzug bieten. Das Badezimmer wurde 2015 modernisiert und verfügt über eine Badewanne und eine Dusche, um den täglichen Bedürfnissen gerecht zu werden. Zusätzlich gibt es ein separates WC für mehr Komfort. Die Wohnung besticht durch einen Parkettfußboden, der eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Ein 10 m<sup>2</sup> großer Balkon bietet die Möglichkeit, die frische Luft zu genießen und Zeit im Freien zu verbringen. Die große Einbauküche bietet genügend Platz zum Kochen und gemeinsamen Essen mit Familie und Freunden. Zur Immobilie gehören auch 2 Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum bieten und die Möglichkeit zur Organisation und Aufbewahrung von persönlichen Gegenständen bieten. Die Etagenheizung sorgt für eine angenehme Raumtemperatur in den kalten Monaten. Die Wohnung befindet sich in einem Haus, das im Jahr 1950 wieder aufgebaut wurde und sich in einem gepflegten Zustand befindet. Die Wohnlage liegt nur eine Gehminute vom Maschsee entfernt und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Insgesamt bietet diese Immobilie eine komfortable Wohnlösung mit ausreichend Platz, praktischer Ausstattung und guter Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Wohnung persönlich zu überzeugen



Objektnummer: 24076035 - 30169 Hannover

## Ausstattung und Details

- 1. OG
- 4 Zimmer
- ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- große Einbauküche
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- separates WC
- Parkettfußboden
- 10 m<sup>2</sup> großer Balkon
- Gartennutzung
- 2 Kellerräume

Objektnummer: 24076035 - 30169 Hannover

## Alles zum Standort

Diese Wohnung befindet sich in einer ruhigen Straße unmittelbar am Maschsee. Die Südstadt-Maschsee liegt südlich des Stadtzentrums von Hannover. Dieser Stadtteil ist bekannt für seine zentrale Lage, seine kulturelle Vielfalt und die zahlreichen Grünflächen sowie den Maschsee. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine Mischung aus historischen Gebäuden, modernen Wohnkomplexen und einer lebendigen Gemeinschaft aus. Der Maschsee, fußläufig in nur einer Minute erreichbar, ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Segeln, Rudern und ausgedehnte Spaziergänge entlang der Uferpromenade. Die Südstadt ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in nur 1 Minute zu Fuß. Mit der Linie 800 sind Sie in nur wenigen Minuten in der Innenstadt von Hannover. Die nächste Stadtbahn ist nur ca. 650 m entfernt. Vor dort aus erreichen Sie bequem den Hauptbahnhof. Mit dem Auto haben Sie eine optimale Anbindung über den Westschnellweg und weiter über die Autobahnen A7 und A2. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zusammengefasst bietet die Südstadt-Maschsee in Hannover eine hohe Lebensqualität, eine starke Gemeinschaft und zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und macht sie zu einem attraktiven Wohnort.

**Objektnummer: 24076035 - 30169 Hannover**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 150.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24076035 - 30169 Hannover

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hannover – Mitte  
E-Mail: [hannover@von-poll.com](mailto:hannover@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)