

Hannover – Waldhausen

# 4-Zimmer-Luxus-Wohnung im Maschsee-Palais.

Objektnummer: 24076043



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

KAUFPREIS: 600.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24076043 - 30519 Hannover – Waldhausen

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

Objektnummer: 24076043 - 30519 Hannover – Waldhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24076043	Kaufpreis	600.000 EUR
Wohnfläche	ca. 128 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreiseskeine Mieterprovision
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	2003	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 24076043 - 30519 Hannover – Waldhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	74.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.02.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24076043 - 30519 Hannover – Waldhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076043 - 30519 Hannover – Waldhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076043 - 30519 Hannover – Waldhausen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24076043 - 30519 Hannover – Waldhausen

## Ein erster Eindruck

Wir bieten Ihnen hier eine anspruchsvolle 4-Zimmer-Luxus-Wohnung im Maschsee-Palais. Sie erreichen die exklusive Wohnung in der ersten Etage bequem mit dem Aufzug, auch direkt aus der Tiefgarage, oder über ein sehr gepflegtes Treppenhaus. Der großzügige Eingangsbereich verfügt über einen praktischen Einbauschränk mit Schiebetüren. Über eine Glastür gelangen Sie in den geräumigen Wohnbereich. Dieser ist mit Parkett und Fußbodenheizung ausgestattet. Viele Fensterflächen und der schöne Elektrokamin sorgen für eine gemütliche Atmosphäre. Ein Highlight ist die große Loggia, die ist in Richtung Maschsee ausgerichtet und mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist. Die Loggia ist vom Wohnzimmer und einem weiteren Raum aus zu erreichen. Die Küche verfügt über eine wertige Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten und einem Essplatz. Drei weitere Zimmer, ebenfalls mit Fliesen und Fußbodenheizung ausgestattet, bieten vielerlei Möglichkeiten für Büro, Schlaf- oder Kinderzimmer. Lassen Sie sich von dem großen Badezimmer mit exklusiver Regenwald-Dusche und intelligent geplantem Schrank System begeistern. Ein Gäste WC mit zusätzlicher Dusche, der praktische Hauswirtschaftsraum und die Video-Gegensprechanlage runden dieses hervorragende Angebot ab.



Objektnummer: 24076043 - 30519 Hannover – Waldhausen

## Ausstattung und Details

- Etagenwohnung
- 4-Zimmer
- Einbauküche
- 2 Badezimmer
- Fußbodenheizung
- Elektrokamin
- große Loggia mit elektrischer Markise
- Video-Gegensprechanlage
- Aufzug
- Tiefgaragen-Stellplatz
- Kellerraum
- zentrale Lage direkt am Maschsee
- momentan vermietet (1.750 Euro Kaltmiete)

**Objektnummer: 24076043 - 30519 Hannover – Waldhausen**

## Alles zum Standort

Die exclusive Wohnung finden Sie einer ruhigen Sackgasse mit direkter Nachbarschaft zum Maschsee in idyllischer Lage von Hannover-Waldhausen. In wenigen Gehminuten laden der Maschsee und die Eilenriede zu ausgiebigen und erholsamen Spaziergängen ein. In 500 Meter Entfernung erreichen Sie die Stadtbahnhaltestelle Döhrener-Turm. Von hier aus sind es nur wenige Stationen bis zum Aegi und zur Stadtmitte bzw. zum Hauptbahnhof Hannover. Die Auffahrt zur B65 mit Anbindung zur A2 ist ebenfalls schnell erreicht.

Objektnummer: 24076043 - 30519 Hannover – Waldhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 74.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist B. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24076043 - 30519 Hannover – Waldhausen

## 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)