

Hannover – List

Freundliche 3-Zimmerwohnung mit Balkon und Platz für Kreativität

Objektnummer: 24076047



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66,93 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24076047 - 30161 Hannover – List

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

Objektnummer: 24076047 - 30161 Hannover – List

Auf einen Blick

Objektnummer	24076047
Wohnfläche	ca. 66,93 m ²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1954

Kaufpreis	250.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1980
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24076047 - 30161 Hannover – List

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	100.20 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	24.05.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 24076047 - 30161 Hannover – List

Die Immobilie



Objektnummer: 24076047 - 30161 Hannover – List

Die Immobilie



Objektnummer: 24076047 - 30161 Hannover – List

Die Immobilie



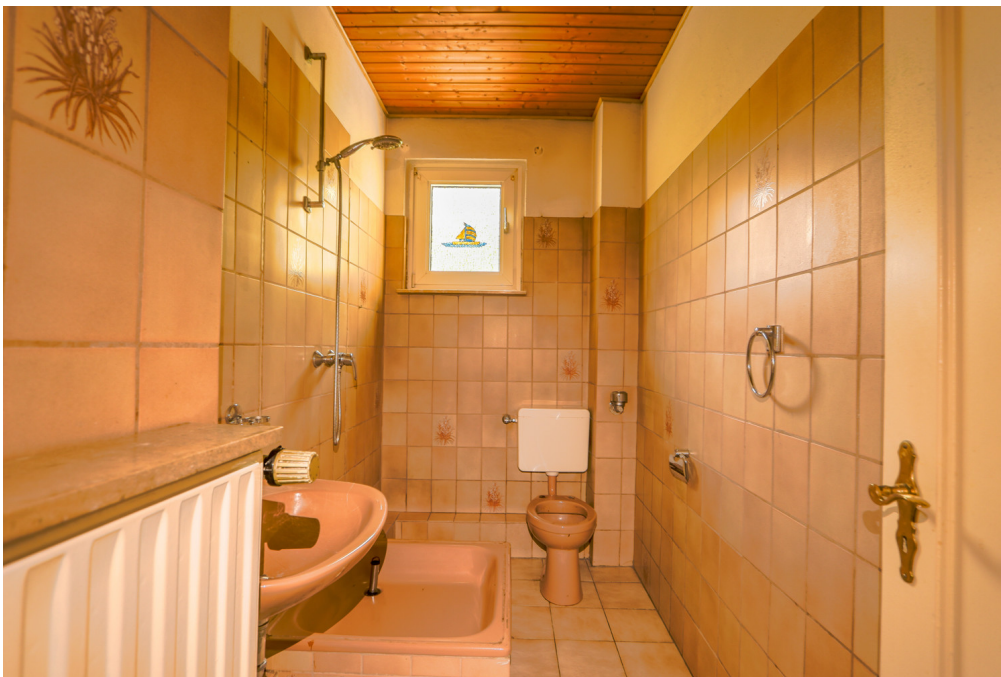
Objektnummer: 24076047 - 30161 Hannover – List

Die Immobilie



Objektnummer: 24076047 - 30161 Hannover – List

Die Immobilie



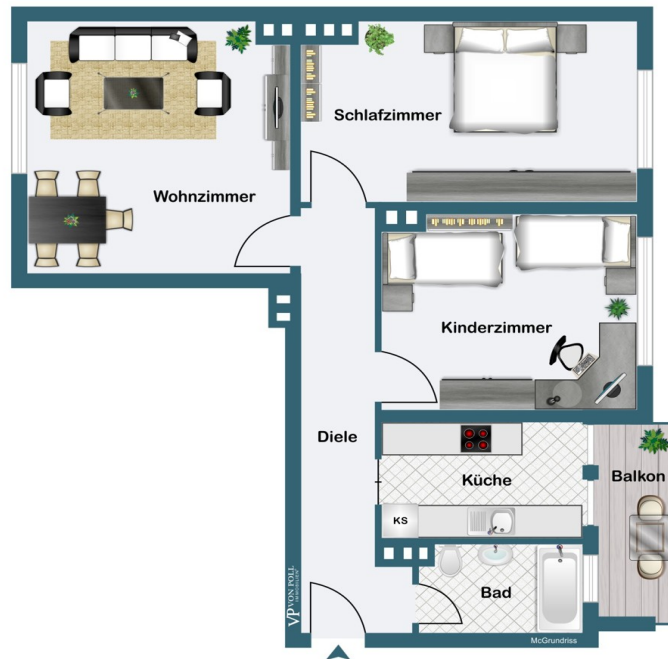
Objektnummer: 24076047 - 30161 Hannover – List

Die Immobilie



Objektnummer: 24076047 - 30161 Hannover – List

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: 24076047 - 30161 Hannover – List

Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser toll geschnittenen 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses! Die ca. 67 m² große Wohnfläche bietet Ihnen eine durchdachte Raumaufteilung und viel Potenzial zur individuellen kreativen Entfaltung. Ideal für Kapitalanleger, Singles, Paare oder kleine Familien! Der geräumige Flur führt in alle Zimmer der Wohnung. Das ca. 18 m² große Wohnzimmer am Ende des Flurs, zur Straße hin gelegen, ist der ideale Mittelpunkt der Wohnung. Dank seiner Ausrichtung bekommt es viel Tageslicht. Die zwei ruhigen Schlafzimmer von jeweils etwa 16 m² und 14 m² bieten Ihnen den perfekten Ort zum Entspannen und sind zum Innenhof ausgerichtet. Genießen Sie hier angenehme Ruhe. Die Küche verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. In der Küche befindet sich auch die Therme, die für die Wärmeversorgung sorgt und ca. 20 Jahre alt ist. Das funktionale Badezimmer verfügt über ein kleines Fenster, das für natürliche Belüftung sorgt und den Raum mit Tageslicht versorgt. Diese Wohnung bietet ein Zuhause mit großem Charme und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten – ein Ort zum Wohlfühlen und Ankommen. Die zentrale Lage überzeugt auf ganzer Linie: mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Umgebung. Ein grüner Innenhof schafft eine willkommene Oase inmitten des urbanen Umfelds. Diese Wohnung hat alles, was Sie suchen! Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom Potenzial überzeugen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Objektnummer: 24076047 - 30161 Hannover – List

Ausstattung und Details

- ca. 67 m² Wohnfläche
- 2. Obergeschoss
- 3 Zimmer
- Balkon
- Badezimmer mit kleinem Fenster
- Abstellfläche an der Decke im Flur
- Kellerraum
- Therme ca. 20 Jahre
- Fenster Wohnzimmer aus ca. 2015
- Letzte Renovierung ca. 1980

Objektnummer: 24076047 - 30161 Hannover – List

Alles zum Standort

Diese Wohnung liegt in einem der beliebtesten Stadtteile Hannovers: List – zentral und doch in einer ruhigen Umgebung. Die nächste Straßenbahn- und Bushaltestelle Lister Platz erreichen Sie in nur fünf Gehminuten. Damit haben Sie eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu weiteren Stadtteilen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf erreichen Sie in nur fünf Gehminuten. Die Lister Meile mit ihren vielfältigen Geschäften, Cafés und Restaurants erreichen Sie in nur 10 Gehminuten. Bummeln und Verweilen – alles ist möglich! Auch Europas größter Stadtwald, die Eilenriede, ist nur etwa 12 Gehminuten entfernt und bietet Ihnen unzählige Möglichkeiten zur Erholung in der Natur. Für sportliche Aktivitäten steht Ihnen ein Fitnessclub in nur etwa 10 Gehminuten zur Verfügung. Familienfreundlichkeit wird hier großgeschrieben: Ein Kindergarten und eine Grundschule sind in nur etwa 10 Gehminuten erreichbar. Weiterführende Schulen wie eine Gesamtschule und ein Gymnasium sind mit dem Fahrrad in etwa 10 Minuten erreichbar. Diese Lage kombiniert städtische Annehmlichkeiten mit der Nähe zur Natur – ideal für alle, die das Stadtleben genießen und gleichzeitig entspannte Rückzugsorte in der Nähe schätzen.

Objektnummer: 24076047 - 30161 Hannover – List

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 100.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24076047 - 30161 Hannover – List

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Neteler

Schiffgraben 48 Hannover - Zentrum

E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com