

Hannover – Davenstedt

# Gepflegte 3-Zimmerwohnung mit Terrasse und Gartenanteil in Hannover-Davenstedt

CODE DU BIEN: 24076009



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

PRIX D'ACHAT: 250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 71,73 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24076009 - 30455 Hannover – Davenstedt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24076009 - 30455 Hannover – Davenstedt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24076009
Surface habitable	ca. 71,73 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2001

Prix d'achat	250.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24076009 - 30455 Hannover – Davenstedt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	81.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.10.2024	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 24076009 - 30455 Hannover – Davenstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076009 - 30455 Hannover – Davenstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076009 - 30455 Hannover – Davenstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076009 - 30455 Hannover – Davenstedt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24076009 - 30455 Hannover – Davenstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076009 - 30455 Hannover – Davenstedt

## La propriété



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



CODE DU BIEN: 24076009 - 30455 Hannover – Davenstedt

## Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN bietet Ihnen eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Hannover-Davenstedt zum Kauf an. Das im Jahr 2001 erbaute Haus mit insgesamt 8 Parteien bietet eine ruhige Wohngegend. Mit einer Wohnfläche von ca. 71,73 m<sup>2</sup> eignet sich diese Immobilie ideal für Singles, Paare oder kleine Familien und zeichnet sich durch eine gute Raumaufteilung aus. Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Die Küche beherbergt eine Einbauküche mit allen Elektrogeräten. Alle Räume sind vom Flur aus zugänglich. Besonders hervorzuheben ist die Terrasse der Wohnung, die mit einem alleinigen Sondernutzungsrecht zur Gartennutzung ausgestattet ist. Hier können Sie im Sommer gemütliche Stunden im Freien verbringen. Die Wohnung besticht zudem durch Stabparkettböden in allen Räumen, 2-fach verglaste Kunststoff-Fenster mit Rollläden (teilweise elektrisch) sowie einen Abstellbereich im Flur. Das Bad und die Küche ist mit hellen Fliesen ausgestattet. Insgesamt befindet sich das Objekt in einem guten und gepflegten Zustand. Zur Immobilie gehört ein Kellerraum, in dem zusätzlicher Stauraum geboten wird. Zudem steht den Bewohnern ein großzügiger Fahrradkeller sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. Das monatliche Hausgeld inklusive Heizkosten und Instandhaltungsrücklage beträgt 227,00 €. Ein Blower-Door-Test zur Überprüfung der Luftdichtigkeit des Gebäudes ist erfolgreich abgeschlossen. Die Messungen zeigen, dass die Luftdichtigkeit den geforderten Standards entspricht. Dies bedeutet, dass das Gebäude sehr gut isoliert ist, was zu einer höheren Energieeffizienz und einem besseren Wohnkomfort beiträgt. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als gepflegte, einzugsfertige Immobilie in ruhiger Lage, die sich ideal für Singles, Paare oder eine kleine Familien eignet. Die Ausstattung entspricht einem guten Standard und bietet alles, was man für ein komfortables Wohnen benötigt.

CODE DU BIEN: 24076009 - 30455 Hannover – Davenstedt

## Détails des commodités

- 3 Zimmer
- ca. 71,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Stabparkett
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Bad mit Badewanne und separater Dusche
- Terrasse mit Gartennutzung (alleiniges Sondernutzungsrecht)
- 2-fach verglaste Kunststoff-Fenster
- Rollläden an allen Fenstern (teilweise elektrisch)
- Kellerraum
- großzügiger Fahrradkeller
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Keller
- monatliches Hausgeld inkl. Heizkosten und Instandhaltungsrücklage 227,00 €
- Ein Blower-Door-Test zur Überprüfung der Luftdichtigkeit des Gebäudes ist mit einem guten Ergebnis erfolgreich abgeschlossen.

**CODE DU BIEN: 24076009 - 30455 Hannover – Davenstedt**

## Tout sur l'emplacement

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage von Hannover-Davenstedt. Davenstedt liegt im Westen von Hannover. Es grenzt im Norden an den Ortsteil Ahlem und im Süden an den Ortsteil Badenstedt. Der Stadtteil ist hauptsächlich ein Wohngebiet und zeichnet sich durch eine Vielzahl von Wohnhäusern und Wohnungen aus. Es ist ein beliebter Wohnort für Familien und bietet eine gute Anbindung an die Innenstadt von Hannover. Der Stadtteil ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich nur in einer Entfernung von 3 Min. fußläufig. Die Buslinie 120 bringt Sie direkt in die Innenstadt. In nur 9 Gehminuten erreichen Sie die Bushaltestelle der 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. Davenstedt ist mit einer guten Infrastruktur ausgestattet. Die Bewohner haben einen Zugang zu allen notwendigen Alltagsgeschäften, wie diverse Supermärkte (550 m NP-Markt, 800 m Aldi, 850 m Rewe), Ärzte (500 m Kinderarzt, 600 m Zahnarzt), Apotheken (500 m), Friseur (550 m) und Restaurants, ohne in die Innenstadt fahren zu müssen. Frische und regionale Produkte können Sie auf dem nur 500 m entfernten Wochenmarkt einkaufen. Der Stadtteil verfügt über mehrere Schulen und Kindergärten, die die Bildungsbedürfnisse der Bewohner abdecken. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Kinderspielplatz (100 m) und Kindergarten (600 m). Mit dem Auto erreichen Sie in nur 4 Minuten die Grundschule In der Steinbreite oder die Friedrich-Ebert-Schule . In der Nähe von Davenstedt befinden sich einige Grünflächen und Parks, die sich für Freizeitaktivitäten im Freien eignen. Das Davenstedter Holz mit seinen umliegenden Kleingartenvereinen ist ein beliebtes Ziel für Spaziergänge und Erholung, ebenso wie der nicht weit entfernte Stichkanal Linden.

CODE DU BIEN: 24076009 - 30455 Hannover – Davenstedt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2024. Endenergieverbrauch beträgt 81.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODE DU BIEN: 24076009 - 30455 Hannover – Davenstedt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hanovre - Centre  
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)