

Hannover

# 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit 2 Balkonen, 2 Badezimmern und Garage

CODE DU BIEN: 24076046



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

PRIX D'ACHAT: 290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 122 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 24076046 - 30627 Hannover

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

CODE DU BIEN: 24076046 - 30627 Hannover

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24076046	Prix d'achat	290.000 EUR
Surface habitable	ca. 122 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	2	Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Année de construction	1971		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 24076046 - 30627 Hannover

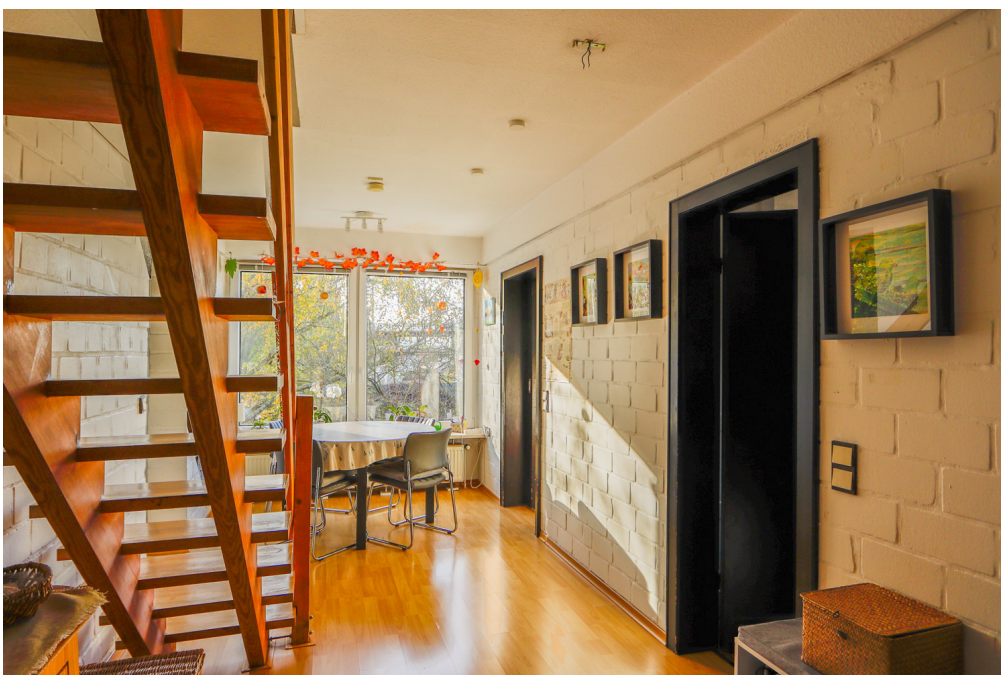
## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	114.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.06.2033	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1998



CODE DU BIEN: 24076046 - 30627 Hannover

## La propriété





CODE DU BIEN: 24076046 - 30627 Hannover

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076046 - 30627 Hannover

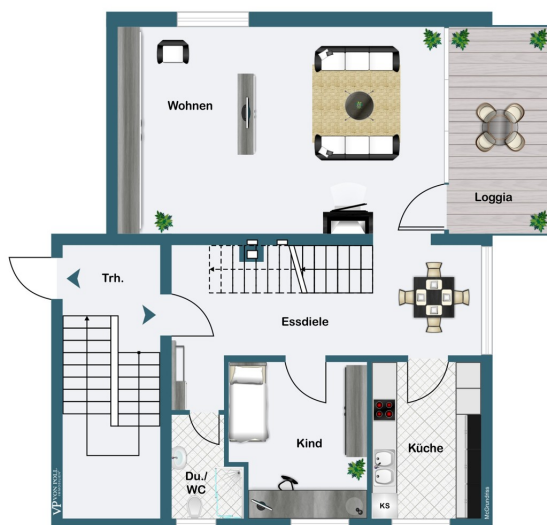
## La propriété





CODE DU BIEN: 24076046 - 30627 Hannover

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 24076046 - 30627 Hannover

## Une première impression

Diese vermietete und attraktive Maisonette-Wohnung aus dem Baujahr 1972 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung auf zwei Ebenen. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten 4-Parteienhaus und bietet ein Zuhause voller Möglichkeiten. Die Wohnung liegt im Stadtteil Misburg-Nord und überzeugt mit fünf vielseitig nutzbaren Zimmern, zwei Bädern sowie einer ruhigen Lage – ideal für Familien, Paare oder jene, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten. Eine Garage ist im Angebot enthalten und zwei separate Kellerräume gehören ebenfalls zur Wohnung. Damit verfügen Sie über reichlich Stauraum. Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie eine freundliche Essdiele mit großen Fenstern, die einen schönen Blick in den Garten gewähren und den Raum in natürliches Licht tauchen. Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer mit Kamin. Der angrenzende Balkon, teilweise überdacht, lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet einen herrlichen Ausblick ins Grüne. Die separate Küche bietet Ihnen Raum für kulinarische Kreativität, während ein weiteres Zimmer sich ideal als Schlafzimmer oder Büro anbietet. Ein Badezimmer mit Fenster und Dusche ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage. Eine Treppe in der Essdiele führt ins Dachgeschoss, wo Sie drei weitere Zimmer erwarten, die Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen können. Eines der Zimmer verfügt über einen kleinen Balkon, der Ihnen zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten bietet und zu ruhigen Momenten einlädt. Im Flur des Dachgeschosses befindet sich ein kleiner Einbauschränk für zusätzlichen Stauraum. Ein zweites Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Dachfenster sorgt für Komfort und Licht – perfekt für die Morgen- und Abendroutine. Die Böden der Wohnräume und der Küche sind mit einer Kombination aus Laminat und Teppich ausgelegt, während die beiden Bäder gefliest sind. Ein Großteil der Fenster besteht aus doppelverglasteten Holz- und Kunststoffrahmen. Einige Fenster wurden bereits zwischen 2005 und 2008 erneuert. Diese Maisonette-Wohnung überzeugt auf vielfältige Weise. Der durchdachte Grundriss, die großzügigen Fensterfronten und die helle, einladende Wohnatmosphäre sind nur einige der Highlights. Hinzu kommt das enorme Potenzial zur individuellen Gestaltung. Diese Wohnung bietet Ihnen alle Möglichkeiten, Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen – ganz gleich, ob Sie hier Ihr Familienheim schaffen oder ein ruhiges Domizil mit Homeoffice einrichten möchten. Die Wohnung ist seit etwa 12 Jahren vermietet und erzielt eine Kaltmiete von 760 €. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Vorzügen dieser Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

CODE DU BIEN: 24076046 - 30627 Hannover

## Détails des commodités

- Maisonette-Wohnung
- Baujahr 1972
- ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 Zimmer
- 1. OG und Dachgeschoss
- 2 Bäder (1x Dusche, 1x Dusche und Badewanne)
- Bodenbeläge Laminat und Teppich in den Wohnräumen und Küche, Fliesen in den Bädern
- Doppelverglaste Holz- und Kunststofffenster, teilweise erneuert (2005-2008)
- Kamin im Wohnzimmer (Nutzung unbekannt)
- Balkon im Obergeschoss (teilweise überdacht)
- Kleiner Balkon im Dachgeschoss
- Einbauschränk im Flur
- Garage inklusive
- 2 separate Kellerräume
- Vermietet Seit ca. 12 Jahren, Kaltmiete 760 €

CODE DU BIEN: 24076046 - 30627 Hannover

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet im Stadtteil Misburg-Nord. Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, kurze Wege zu Bildungseinrichtungen und eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten. Die nächstgelegene Bushaltestelle "Hannover Grenzstraße" ist fußläufig in ca. 5 Minuten zu erreichen. Hier verkehren die Buslinien 124, 124 und 127, die eine schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile sowie in die Innenstadt von Hannover bieten. Auch Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der nächste Supermarkt ist mit dem Fahrrad in ca. 7 Minuten oder mit dem Auto in ca. 4 Minuten zu erreichen. Auch für Familien mit Kindern ist die Lage ideal: Ein Kindergarten ist fußläufig in nur 6 Minuten zu erreichen, die nächste Grundschule liegt ca. 8 Gehminuten entfernt. Weiterführende Schulen wie Gesamtschule oder Gymnasium sind mit dem Fahrrad in ca. 12 Minuten zu erreichen. Die Lage bietet somit ideale Voraussetzungen für Familien und alle, die Wert auf eine gute Infrastruktur und kurze Wege legen.



CODE DU BIEN: 24076046 - 30627 Hannover

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 114.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. 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.

CODE DU BIEN: 24076046 - 30627 Hannover

## 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)