

Hannover – List

# Freundliche 3-Zimmerwohnung mit Balkon und Platz für Kreativität

CODE DU BIEN: 24076047



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

**PRIX D'ACHAT: 250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 66,93 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 24076047 - 30161 Hannover – List

- 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: 24076047 - 30161 Hannover – List

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24076047	Prix d'achat	250.000 EUR
Surface habitable	ca. 66,93 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	1980
Chambres à coucher	2	Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Balcon
Salles de bains	1		
Année de construction	1954		

CODE DU BIEN: 24076047 - 30161 Hannover – List

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	100.20 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.05.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 24076047 - 30161 Hannover – List

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076047 - 30161 Hannover – List

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076047 - 30161 Hannover – List

## La propriété



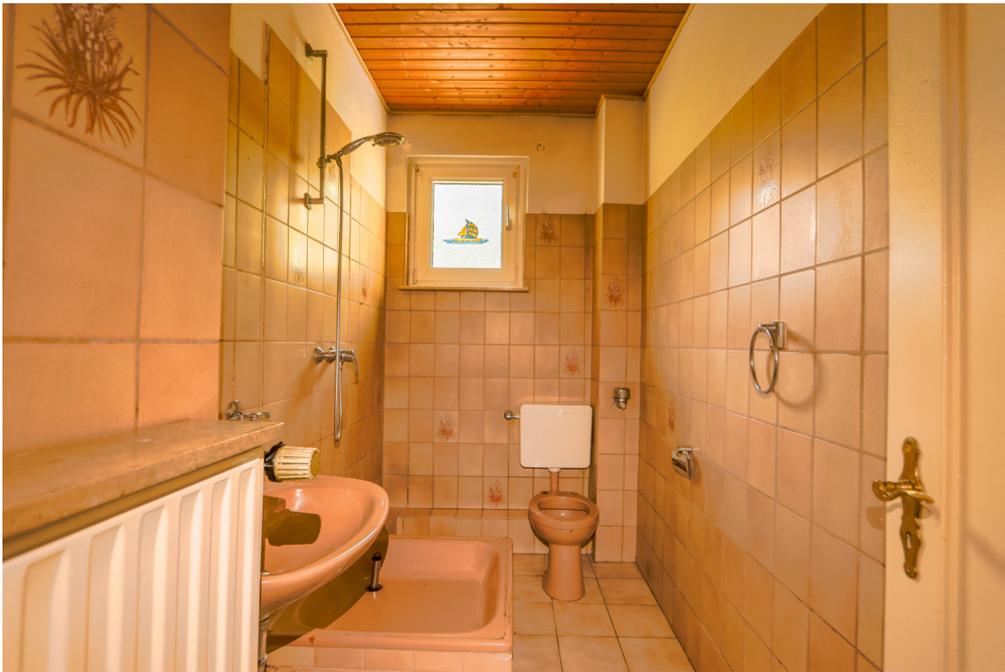
CODE DU BIEN: 24076047 - 30161 Hannover – List

## La propriété



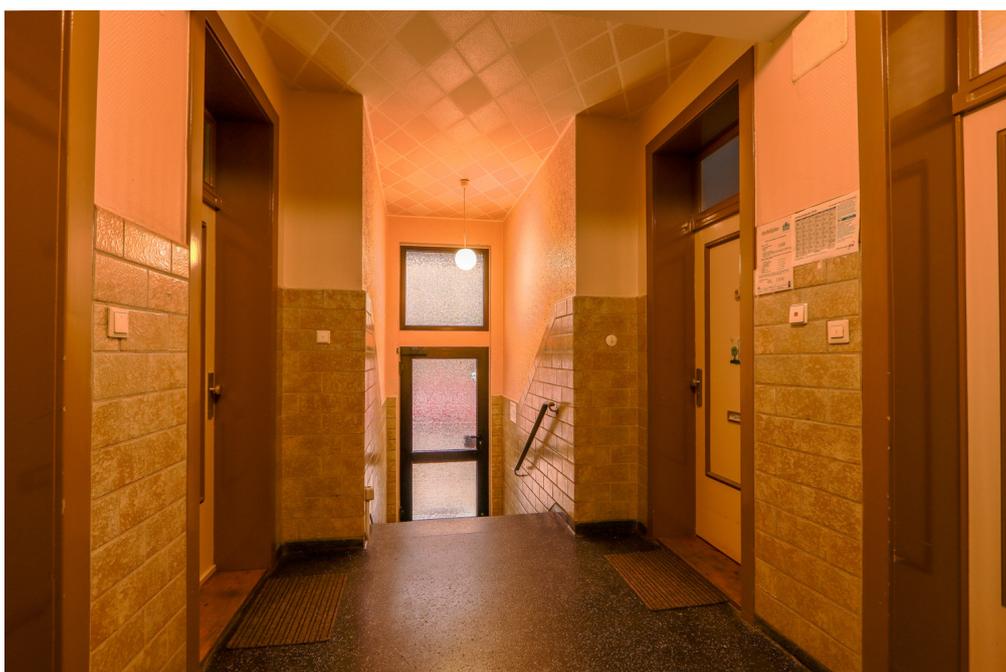
CODE DU BIEN: 24076047 - 30161 Hannover – List

## La propriété



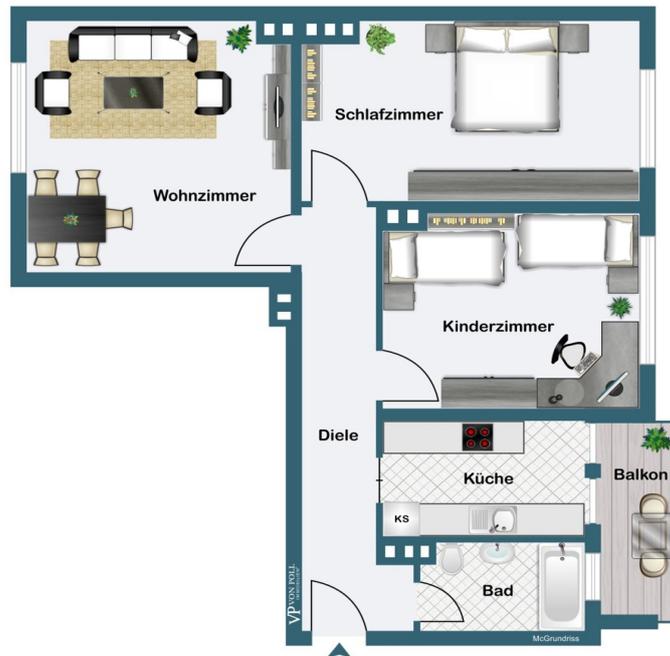
CODE DU BIEN: 24076047 - 30161 Hannover – List

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076047 - 30161 Hannover – List

## 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: 24076047 - 30161 Hannover – List**

## Une première impression

Willkommen in dieser toll geschnittenen 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses! Die ca. 67 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und 14 m<sup>2</sup> 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!

CODE DU BIEN: 24076047 - 30161 Hannover – List

## Détails des commodités

- ca. 67 m<sup>2</sup> 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

**CODE DU BIEN: 24076047 - 30161 Hannover – List**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24076047 - 30161 Hannover – List**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 100.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 24076047 - 30161 Hannover – List

## 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)