

Hannover

# Gemütliche Stadtwohnung mit Balkon und Wintergarten am Maschsee

????????? ??????????: 24076024



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

????? ??????????: 215.000 EUR • ??????????: ca. 59,98 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 24076024 - 30169 Hannover

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24076024 - 30169 Hannover

?? ??? ??????

???????? ??????????	24076024	????? ???????	215.000 EUR
????????????	ca. 59,98 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1	?????????	???????
????????	2	??????????????	???????
?????????????? ??? ??????????	1	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????????	1	??????	???????
????? ?????????????	1955	????????	?????????

???????? ??????????: 24076024 - 30169 Hannover

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ???????????	147.50 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	07.08.2027	????????????? ?????????????? ???????????	E
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24076024 - 30169 Hannover

?? ?????????





???????? ??????????: 24076024 - 30169 Hannover

?? ?????????



???????? ??????????: 24076024 - 30169 Hannover

?? ?????????





???????? ??????????: 24076024 - 30169 Hannover

?? ?????????





???????? ??????????: 24076024 - 30169 Hannover

?? ?????????



???????? ??????????: 24076024 - 30169 Hannover

?? ?????????



**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)





???????? ??????????: 24076024 - 30169 Hannover

??? ?????? ???????????

VON POLL IMMOBILIEN bietet hier eine 2-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1955 in einer ruhigen Straße direkt am Maschsee. Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss und eignet sich ideal für Studenten, Singles oder Paare. Mit einer Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Zimmer, einem Badezimmer und einer Küche sowie ein Balkon und einen Wintergarten, bietet diese Immobilie ausreichend Platz für ein entspanntes Wohnen. Alle Räume sind bequem vom Flur aus erreichbar. Die gute Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Der Balkon zur Westseite lädt zum Verweilen und Entspannen ein, während der Wintergarten zur begrünten Hofseite einen ruhigen Rückzugsort bietet. Die Immobilie ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch viel Potential für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Ausstattung umfasst einen Laminatboden im Wohnzimmer und einen Teppichboden im Schlafzimmer. Der Flur und die Küche sind mit PVC/Linoleum ausgelegt. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche und hellen Fliesen versehen. Die Heizung erfolgt über eine Etagenheizung, die für angenehme Wärme in der Wohnung sorgt. Zwei zugehörige Kellerräume und ein Dachboden sorgen für zusätzlichen Stauraum und runden das Angebot ab. Ein Fahrrad kann selbstverständlich in den gemeinschaftlichen Kellerräumen untergebracht werden. Die Wohnung besticht vor allem durch ihre gute Lage, unweit des Maschsees gelegen, was den Bewohnern eine idyllische Umgebung bietet, um dem hektischen Alltag zu entfliehen. Durch die zentrale Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu erreichen. Insgesamt bietet die Wohnung eine optimale Kombination aus Komfort, Funktionalität und Lage. Die ruhige Umgebung am Maschsee sowie die Nähe zum Stadtzentrum machen diese Immobilie zu einer attraktiven Option für alle, die das urbane Leben genießen möchten.



???????? ??????????: 24076024 - 30169 Hannover

????????????????? ??? ???? ?????

- 2 Zimmer
- ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Tageslichtbad mit Dusche
- Balkon und Wintergarten
- Laminat, Teppich, Linoleum/PVC
- Gasetagenheizung, Umstellung auf H-Gas im Mai 24
- 2 Kellerräume
- Fahrradkeller
- monatliches Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage 226 € /mtl.
- Dämmung der Außenfassade zur Straßenseite Ende der 90iger Jahre
- Neueindeckung Dach Ende der 90iger Jahre
- Erneuerung der Fenster 1997

??????? ???????: 24076024 - 30169 Hannover

??? ??? ??? ???????????

Diese Wohnung befindet sich in einer ruhigen Straße unmittelbar am Maschsee. Die Südstadt-Maschsee liegt südlich des Stadtzentrums von Hannover. Dieser Stadtteil ist bekannt für seine zentrale Lage, seine kulturelle Vielfalt und die zahlreichen Grünflächen sowie den Maschsee. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine Mischung aus historischen Gebäuden, modernen Wohnkomplexen und einer lebendigen Gemeinschaft aus. Der Maschsee, fußläufig in nur einer Minute erreichbar, ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Segeln, Rudern und ausgedehnte Spaziergänge entlang der Uferpromenade. Die Südstadt ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in nur 1 Minute zu Fuß. Mit der Linie 800 sind Sie in nur wenigen Minuten in der Innenstadt von Hannover. Die nächste Stadtbahn ist nur ca. 650 m entfernt. Vor dort aus erreichen Sie bequem den Hauptbahnhof. Mit dem Auto haben Sie eine optimale Anbindung über den Westschnellweg und weiter über die Autobahnen A7 und A2. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zusammengefasst bietet die Südstadt-Maschsee in Hannover eine hohe Lebensqualität, eine starke Gemeinschaft und zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und macht sie zu einem attraktiven Wohnort.

??????? ?????????: 24076024 - 30169 Hannover

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2027. Endenergiebedarf beträgt 147.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.



???????? ??????????: 24076024 - 30169 Hannover

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 ??????? - ???????

E-Mail: hannover@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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