

Hannover – Hannover-Oststadt

# Oststadt: geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Aufzug und Tiefgaragenstellplatz

????????? ??????????: 25076009



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

???? ??????: 425.000 EUR • ??????????: ca. 100,48 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

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

???????? ??????????: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

?? ??? ??????

|                              |                           |                     |   |
|------------------------------|---------------------------|---------------------|---|
| ???????? ??????????          | 25076009                  | ????? ???????       | 425.000 EUR   |
| ????????????                 | ca. 100,48 m <sup>2</sup> | ????????????        | ???????   |
| ????????                     | 1                         | ????????????        | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????                     | 3                         |                     |   |
| ???????????? ???<br>???????? | 2                         |                     |   |
| ????????                     | 1                         | ????? ????????????? | 2017  |
| ????? ?????????????          | 1979                      | ???????             | WC ?????????????,<br>?????,<br>????????????????<br>????????, ?????????                |
| ?????? ?????????????         | 1 x ?????????<br>???????? |                     |   |

???????? ??????????: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

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

|                    |                        |                      |                            |
|--------------------|------------------------|----------------------|----------------------------|
| ???????????        | ?????????? ??????????? | ??????????????????   | BEDARF                     |
| ???????????        |                        | ???????????          |                            |
| ????? ???????????? | ????????? ????????     | ????????? ????????   | 95.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                    | ???????                | ??????????????       |                            |
| ??????????????     | 26.05.2026             | ??????????????       | C                          |
| ?????????????????? |                        | ????????????????     |                            |
| ????????? ???      |                        | ??????????????       |                            |
| ????? ???????????? | ???????                | ????? ?????????????? | 2008                       |
|                    |                        | ?????????? ?? ??     |                            |
|                    |                        | ??????????????       |                            |
|                    |                        | ??????????????????   |                            |

???????? ??????????: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

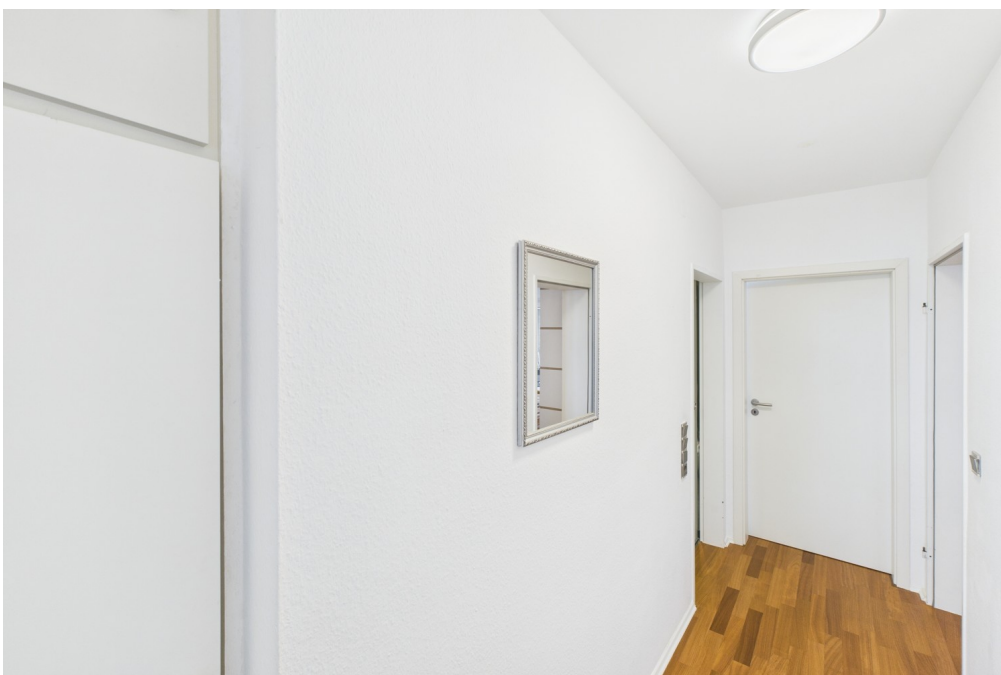
?? ?????????





???????? ??????????: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ??????????: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten 17-Parteien-Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1979 bietet viel Platz und eine durchdachte Raumaufteilung. Mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer sonnigen, nach Südosten ausgerichteten Loggia und einem Tiefgaragenstellplatz bietet sie Ihnen höchsten Wohnkomfort in einer der begehrtesten Lagen Hannovers. Die Wohnung empfängt Sie mit einer großzügigen Diele, die über einen separaten Eingang und einen offenen Flur vom Hausflur aus zu erreichen ist. Auf der linken Seite befindet sich ein praktisches Gäste-WC mit einem Fenster. Gegenüber öffnet sich das großzügige Wohnzimmer, das mit seiner offenen Gestaltung und der großen Fensterfront sofort ein Gefühl von Offenheit und Helligkeit vermittelt. Eine Schiebetür führt direkt auf die Loggia, von der Sie einen schönen Stadtblick genießen können. Der edle Parkettboden unterstreicht die warme Atmosphäre des Raumes. Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich die funktionale und modern ausgestattete Küche. Hier erwartet Sie eine hochwertige Granitarbeitsplatte, kombiniert mit neuwertigen Elektrogeräten - inklusive eines zusätzlichen Weinkühlschranks. Das Fenster bietet einen schönen Blick in den gepflegten Innenhof und sorgt für eine angenehme Belüftung beim Kochen. Ein Flur trennt den Wohnbereich von den Privaträumen und schafft so eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Das erste Schlafzimmer zur Straßenseite ist großzügig geschnitten und bietet einen zweiten direkten Zugang zur Loggia. Auch hier ist Parkett verlegt. Das zweite Schlafzimmer zum Innenhof verfügt über einen praktischen Eckschrank und einen pflegeleichten Fliesenboden. Zwischen den beiden Schlafzimmern liegt das große innenliegende Bad, das 2017/2018 modernisiert wurde. Eine große Dusche sowie ein angrenzender offener Hauswirtschaftsraum sorgen für zusätzlichen Komfort. Die gesamte Wohnung wird über eine Fußbodenheizung beheizt, die Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2008. Das Haus wird von einer engagierten und harmonischen Hausgemeinschaft bewohnt, in der Wohnungen selten zum Verkauf stehen. Die gepflegte Grünanlage im Innenhof trägt zusätzlich zur hohen Wohnqualität bei. Die Infrastruktur der Umgebung ist hervorragend: Die beliebte Lister Meile ist nur ca. 950 Meter, der Raschplatz mit seinen Verkehrsanbindungen ca. 850 Meter und der Ententeich (Stadtwald Eilenriede) nur ca. 350 Meter entfernt. Das monatliche Hausgeld von 790,00 € für die Wohnung setzt sich zusammen aus 262,05 € für die Instandhaltungsrücklage, 385,53 € für die Heizkosten bei vier Personen und den übrigen Betriebskosten. Das monatliche Hausgeld von 60,00 € für den Tiefgaragenstellplatz setzt sich zusammen aus 36,51 € Instandhaltungsrücklage und den übrigen Betriebskosten. Für das Gebäude wurde im Juni 2024 ein Sanierungsfahrplan mit energetischen Modernisierungsmaßnahmen bis voraussichtlich 2035 erstellt, der unter anderem die



Dämmung der Kellerdecke und Fassade, den Austausch der Fenster und Haustüren, die Warmwasserbereitung, die Lüftungsanlage sowie eine neue Heizungsanlage vorsieht. Gerne stellen wir Ihnen den vollständigen Plan zur Verfügung. Diese Wohnung bietet Ihnen eine einzigartige Kombination aus großzügigem Wohnraum, hervorragender Lage und einer zukunftssicheren Investition. Ideal geeignet ist die Wohnung für Singles, Paare ohne Kinder oder Familien mit maximal einem Kind.

???????? ??????????: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

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

- ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 1. Obergeschoss
- Baujahr ca. 1979
- Tiefgaragenstellplatz
- Aufzug
- Kellerraum
- Fußbodenheizung
- Loggia Südost-Ausrichtung
- Gäste-WC mit Fenster
- Badezimmer modernisiert (2017/2018), große Dusche, angrenzender Hauswirtschaftsraum
- Bodenbeläge Wohnzimmer, ein Schlafzimmer: Parkett
- Bodenbeläge Diele, Küche, Badezimmer, zweites Schlafzimmer: Fliesen
- EBK: Granitarbeitsplatte, neuwertige Elektrogeräte, Weinkühlschrank
- Hausgeld Wohnung 790,00 €/Monat  
262,05 € Erhaltungsrücklagen  
385,53 € Heizkosten (4 Personen)  
Restliche Betriebskosten
- Hausgeld Tiefgaragenstellplatz 60,00 €/Monat  
36,51 € Instandhaltungsrücklage  
Restliche Betriebskosten
- Rücklage ca. 107.000 € (Stand September 2024)
- Sanierungsfahrplan (bis 2035):  
Dämmung der Kellerdecke/Tiefgarage  
Austausch von Fenstern und Haustüren  
Dämmung der Außenwände  
Austausch der Heizung, Warmwasser, Lüftung
- Gepflegte Grünanlage im Innenhof
- Angenehme und hilfsbereite Hausgemeinschaft

???????? ??????????: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

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

Die Lage dieser Immobilie überzeugt durch ihre hervorragende Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangeboten und Bildungseinrichtungen. Eine Bushaltestelle ist nur 110 Meter entfernt, so dass Sie mit der Linie 100 oder 200 in nur vier Minuten am Kröpcke sind - dem Herzen der Innenstadt. Wer lieber zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs ist, erreicht die Innenstadt in rund 1,3 Kilometern. Die beliebte Lister Meile mit ihren zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés ist maximal 950 Meter entfernt. Der Raschplatz und der Hauptbahnhof mit seinen vielfältigen Verkehrsanbindungen liegt ca. 850 Meter entfernt. Für Erholung im Grünen sorgt der nahe gelegene Ententeich im Stadtwald Eilenriede, der nur 350 Meter von der Wohnung entfernt ist. Die Nahversorgung ist optimal: Ein Supermarkt in der Bödekerstraße ist nur ca. 160 Meter entfernt. Eine Apotheke und mehrere Arztpraxen befinden sich im Umkreis von ca. 500 Metern. Auch für Familien bietet die Umgebung eine hervorragende Infrastruktur. Ein Kindergarten ist ca. 550 Meter entfernt, die nächste Grundschule ca. 450 Meter. Weiterführende Schulen wie das Gymnasium oder die IGS List sind bequem mit dem Fahrrad in fünf bis sechs Minuten zu erreichen. Ob Nahversorgung, Bildung, Freizeit oder Verkehrsanbindung - dieser Wohnungsstandort bietet alles, was für einen komfortablen Alltag benötigt wird.

???????? ??????????: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.5.2026. Endenergiebedarf beträgt 95.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. 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.

???????? ??????????: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

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

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

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)