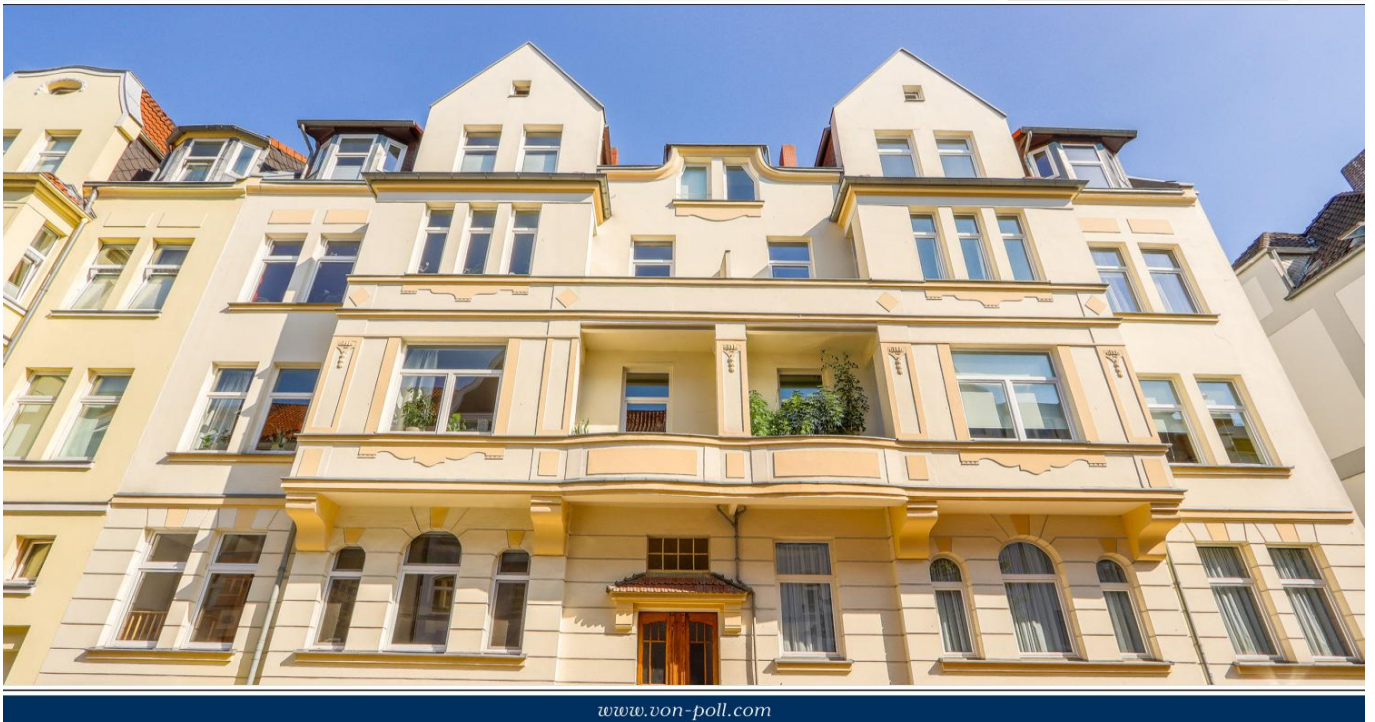


Hannover – List

# Elegante Altbauwohnung in der List – Exklusiver Wohnkomfort

**CODICE OGGETTO: 24076027**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 435.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104,25 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 24076027 - 30163 Hannover – List

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24076027 - 30163 Hannover – List

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24076027
Superficie netta	ca. 104,25 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	3
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1907

Prezzo d'acquisto	435.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 19 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24076027 - 30163 Hannover – List

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	110.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.07.2030	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24076027 - 30163 Hannover – List

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076027 - 30163 Hannover – List

## La proprietà



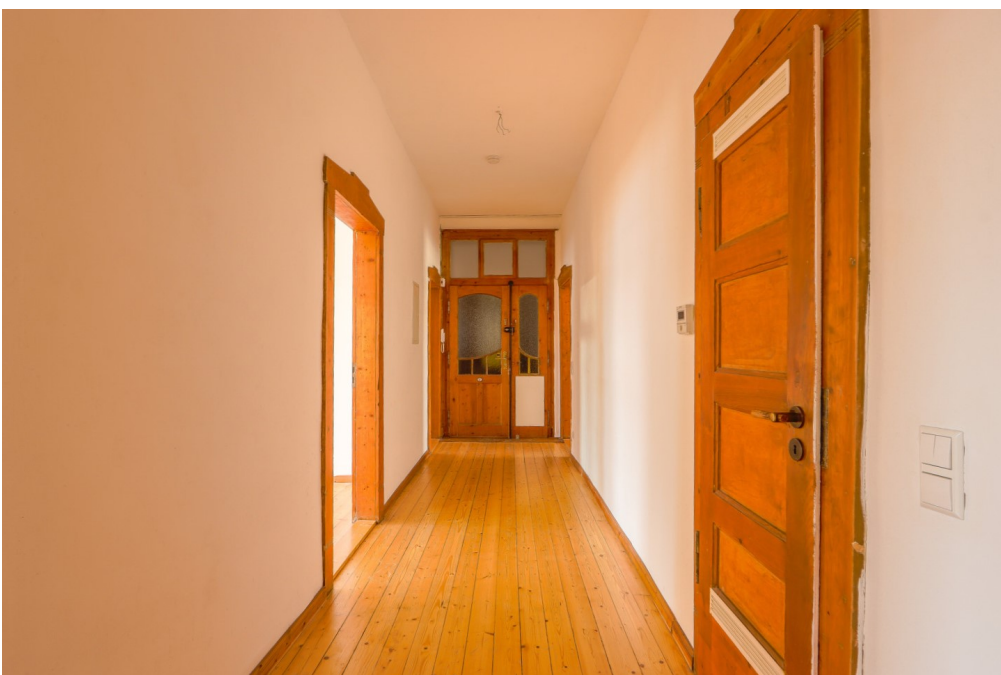
CODICE OGGETTO: 24076027 - 30163 Hannover – List

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076027 - 30163 Hannover – List

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24076027 - 30163 Hannover – List

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076027 - 30163 Hannover – List

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24076027 - 30163 Hannover – List**

## Una prima impressione

Willkommen in der großzügigen 4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss, erbaut im Jahr 1907. Sie bietet exklusiven Altbaucharme und überzeugt auf ca. 104 Quadratmetern Wohnfläche. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zehnfamilienhaus mit freundlicher und familiärer Atmosphäre. Bereits beim Betreten der Wohnung beeindruckt die große, im typischen Altbaustil gehaltene Wohnungstür. Die detailreiche Gestaltung und die hochwertige Verarbeitung dieser Tür sind nur ein Vorgeschmack auf die weiteren einzigartigen Elemente der Wohnung. Die Wohnung wird von viel Licht und hohen Decken geprägt, was ein einzigartiges Wohngefühl schafft. Alle Zimmer sind bequem über den zentralen Wohnungsflur erreichbar, der mit einem schönen Dielenboden ausgestattet ist und den klassischen Charakter der Wohnung unterstreicht. Das westlich ausgerichtete Zimmer ist ein echtes Multitalent und perfekt als Schlaf- oder Arbeitszimmer geeignet. Das Zimmer verfügt über ein Dachfenster und ein großes, fast bodentiefes Fenster. Perfekt für ideale Lichtverhältnisse und einen herrlichen Blick auf die Umgebung. Direkt daneben liegt ein weiteres Zimmer, das sich hervorragend als Ess- oder Kinderzimmer eignet. Die großen Fenster sorgen für viel Licht. Durch die praktische Zwischentür haben Sie direkten Zugang zum hellen Wohnzimmer mit großen Fenstern, in dem ein stilvoller Kamin bis Ende 2024 genutzt werden kann. Danach muss dieser entweder stillgelegt oder nachgerüstet werden. Gegenüberliegend und südöstlich ausgerichtet befindet sich das großzügige Schlafzimmer. Hier wurde eine Wand eingezogen, die einen begehbaren Kleiderschrank schafft und bei Bedarf ohne Probleme zurückgebaut werden kann. Die Raumaufteilung ermöglicht Ihnen maximale Flexibilität und Komfort. Das moderne Badezimmer aus dem Jahr 2011, ebenfalls südöstlich ausgerichtet, verfügt über eine Badewanne und ein Fenster und lädt zum Entspannen ein. Die große Küche ist das zentrale Element der Wohnung. Hier kann man nicht nur hervorragend kochen und entspannen, sondern auch den einladenden Balkon mit modernem Belag und südöstlicher Ausrichtung nutzen. Hier lässt es sich perfekt im Innenhof entspannen. Selbstverständlich gibt es auch einen praktischen Abstellraum mit einem Fenster in der Küche. Unter den Villeroy-Fliesen in der Küche verbirgt sich noch der originale Boden, der bei Bedarf freigelegt werden kann. Alle Türen der Wohnung sind im stilvollen Altbaucharme gehalten und betonen den besonderen Charakter zusätzlich. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich außerdem eine selbstverwaltete Kita. Diese hat keinen Zugang zum Garten, wodurch die Privatsphäre und Ruhe im Innenhof gewährleistet bleiben. Diese Wohnung ist ein einzigartiges Zuhause für Menschen, die Liebe zum Detail und exklusive Ausstattung zu schätzen wissen. Sie erfüllt alle Ansprüche, die man an einen Wohnraum haben kann. Die großzügige Raumaufteilung, die hohen Decken und die liebevollen Details machen diese Wohnung zum perfekten

Zuhause für Familien, Paare oder Singles, die das Besondere suchen. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser wunderschönen Wohnung!

**CODICE OGGETTO: 24076027 - 30163 Hannover – List**

## Dettagli dei servizi

- Wohnfläche: ca. 104 qm
- Baujahr: 1907
- Altbaucharme
- Balkon
- Einbauküche: modernisiert 2019 (ohne Kühlschrank)
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster: kernsaniert 2011
- Dachsanierung: 2006
- Elektrik: Erneuert 2011
- Heizung, Rohre, Therme: Erneuert 2011
- Fernwärme: Folgt
- Dachfenster: Erneuert 2006
- Badezimmer Holzfenster: Erneuert 2006
- Esszimmer Kunststofffenster: Erneuert 2019
- Arbeitszimmer Kunststofffenster: Erneuert 2019
- Schlafzimmer Kunststofffenster: Erneuert 2019
- Speisekammer Kunststofffenster: Erneuert 2019
- Holztür zum Balkon: Aus 1996
- Solarpaneele für Balkon: Dürfen angebracht werden
- Kamin: Nutzbar bis Ende 2024
- Selbstverwaltete Kita im Erdgeschoss: Ohne Zugang zum Garten

**CODICE OGGETTO: 24076027 - 30163 Hannover – List**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung bietet Ihnen den perfekten Mix aus Altbaucharme und erstklassiger Lage in einem der begehrtesten Viertel Hannovers, der List. Sie erreichen alles, was Sie für den täglichen Bedarf und ein angenehmes Leben benötigen, in kürzester Zeit. Kindergärten und Grundschulen sind nur etwa 5 bis 7 Minuten zu Fuß entfernt. Weiterführende Schulen sind mit dem Fahrrad in nur 10 bis 15 Minuten erreichbar. Der Schulweg ist sicher und schnell. Für Ihren täglichen Einkauf finden Sie in der Nähe verschiedene Supermärkte und kleine Geschäfte, die Sie in nur 5 bis 10 Minuten zu Fuß erreichen können. Besonders erwähnenswert ist der erstklassige Wochenmarkt auf dem Moltkeplatz, dieser liegt nur 10 Minuten zu Fuß entfernt. Dort erhalten Sie frische Lebensmittel und regionale Produkte. Die Lister Meile, ein beliebter Treffpunkt für Shopping-Begeisterte, liegt nur 600 Meter entfernt und bietet alles, was das Herz begehrt: zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants für jeden Geschmack. Mehrere Spielplätze in der unmittelbaren Umgebung sind in nur 5 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar und bieten ideale Freizeitmöglichkeiten für Familien. Europas größter Stadtwald, die Eilenriede, lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren ein und liegt etwa 200 Meter entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist exzellent. In nur 110 Metern Entfernung finden Sie die Straßenbahnhaltestelle "Lortzingstraße", die von den Linien 3, 7 und 9 bedient wird. Sie bietet Ihnen eine schnelle und bequeme Verbindung – sowohl in die Innenstadt als auch in andere Stadtteile. Die nächste Haltestelle "Lister Platz" für die Straßenbahn und den Bus ist ebenfalls in nur wenigen Gehminuten Entfernung. Außerdem finden Sie in der Nähe Parkfläche und Stellplätze zur Anmietung. Diese exklusive Lage bietet Ihnen zahlreiche weitere Vorteile. Die ruhige Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft und gleichzeitig die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten sind ein besonderes Highlight. Gut ausgebaute Radwege ermöglichen Ihnen eine sichere und schnelle Fortbewegung in und um Hannover.

**CODICE OGGETTO: 24076027 - 30163 Hannover – List**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.7.2030. Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. 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.

**CODICE OGGETTO: 24076027 - 30163 Hannover – List**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hannover - Centro  
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)