

Hannover

# Großzügige Altbauwohnung mit Balkon am Maschsee

**CODICE OGGETTO: 24076035**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 24076035 - 30169 Hannover

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

**CODICE OGGETTO: 24076035 - 30169 Hannover**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24076035
Superficie netta	ca. 132 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	1
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1950

Prezzo d'acquisto	550.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24076035 - 30169 Hannover

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	150.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.09.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24076035 - 30169 Hannover

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24076035 - 30169 Hannover

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076035 - 30169 Hannover

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24076035 - 30169 Hannover**

## Una prima impressione

Diese geräumige Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 132 m<sup>2</sup> bietet Platz für eine kleine Familie oder ein Paar, um sich in einem komfortablen und gepflegten Zuhause niederzulassen. Das Objekt verfügt über 4 Zimmer, darunter zwei mögliche Schlafzimmer, die ausreichend Platz für den persönlichen Rückzug bieten. Das Badezimmer wurde 2015 modernisiert und verfügt über eine Badewanne und eine Dusche, um den täglichen Bedürfnissen gerecht zu werden. Zusätzlich gibt es ein separates WC für mehr Komfort. Die Wohnung besticht durch einen Parkettfußboden, der eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Ein 10 m<sup>2</sup> großer Balkon bietet die Möglichkeit, die frische Luft zu genießen und Zeit im Freien zu verbringen. Die große Einbauküche bietet genügend Platz zum Kochen und gemeinsamen Essen mit Familie und Freunden. Zur Immobilie gehören auch 2 Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum bieten und die Möglichkeit zur Organisation und Aufbewahrung von persönlichen Gegenständen bieten. Die Etagenheizung sorgt für eine angenehme Raumtemperatur in den kalten Monaten. Die Wohnung befindet sich in einem Haus, das im Jahr 1950 wieder aufgebaut wurde und sich in einem gepflegten Zustand befindet. Die Wohnlage liegt nur eine Gehminute vom Maschsee entfernt und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Insgesamt bietet diese Immobilie eine komfortable Wohnlösung mit ausreichend Platz, praktischer Ausstattung und guter Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Wohnung persönlich zu überzeugen



CODICE OGGETTO: 24076035 - 30169 Hannover

## Dettagli dei servizi

- 1. OG
- 4 Zimmer
- ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- große Einbauküche
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- separates WC
- Parkettfußboden
- 10 m<sup>2</sup> großer Balkon
- Gartennutzung
- 2 Kellerräume

**CODICE OGGETTO: 24076035 - 30169 Hannover**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24076035 - 30169 Hannover**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 150.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. 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.

CODICE OGGETTO: 24076035 - 30169 Hannover

## 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)