

Hannover – List

# Freundliche 3-Zimmerwohnung mit Balkon und Platz für Kreativität

**CODICE OGGETTO: 24076047**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 66,93 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 24076047 - 30161 Hannover – List

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

CODICE OGGETTO: 24076047 - 30161 Hannover – List

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24076047	Prezzo d'acquisto	250.000 EUR
Superficie netta	ca. 66,93 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualficazione	1980
Camere da letto	2	Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone
Bagni	1		
Anno di costruzione	1954		

CODICE OGGETTO: 24076047 - 30161 Hannover – List

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	100.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.05.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

CODICE OGGETTO: 24076047 - 30161 Hannover – List

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076047 - 30161 Hannover – List

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076047 - 30161 Hannover – List

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076047 - 30161 Hannover – List

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24076047 - 30161 Hannover – List

## La proprietà



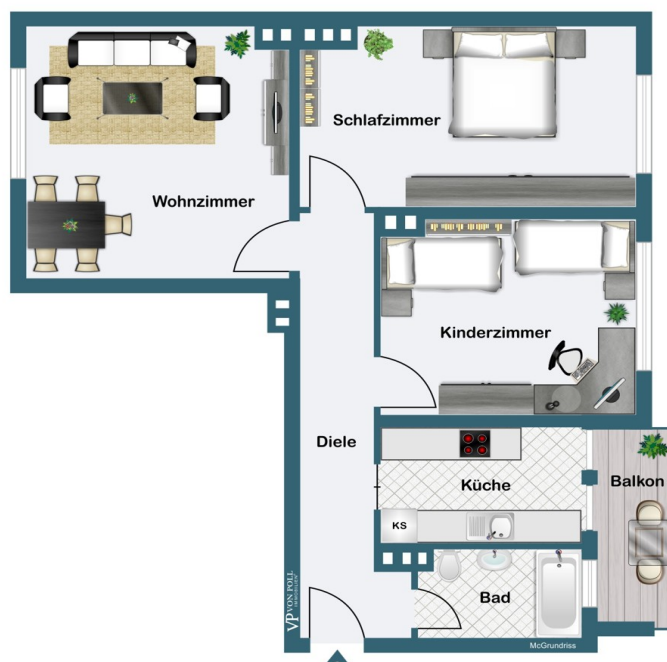
CODICE OGGETTO: 24076047 - 30161 Hannover – List

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076047 - 30161 Hannover – List

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24076047 - 30161 Hannover – List**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 24076047 - 30161 Hannover – List**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24076047 - 30161 Hannover – List**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24076047 - 30161 Hannover – List**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24076047 - 30161 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)