Hannover – Hannover-Südstadt

Stilvolles Wohnen in erstklassiger Lage! Modernisierte Maisonette-Wohnung am Maschsee

Número da propriedade: 25076004-1

PREÇO DE COMPRA: 358.000 EUR • **ÁREA:** ca. 84,59 m² • **QUARTOS:** 2.5

Número da propriedade: 25076004-1 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25076004-1 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

Numa vista geral

Número da propriedade	25076004-1
Área	ca. 84,59 m²
Piso	5
Quartos	2.5
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1951

Preço de compra	358.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida

Número da propriedade: 25076004-1 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	05.10.2028
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	192.80 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2000

Número da propriedade: 25076004-1 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

O imóvel

Número da propriedade: 25076004-1 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

O imóvel

Número da propriedade: 25076004-1 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

O imóvel

Número da propriedade: 25076004-1 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

O imóvel

Número da propriedade: 25076004-1 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

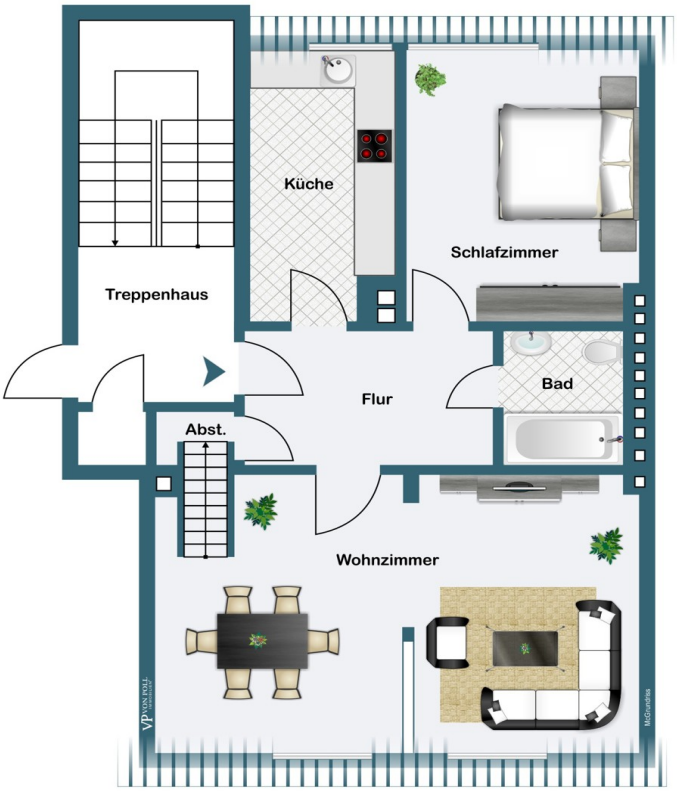
O imóvel

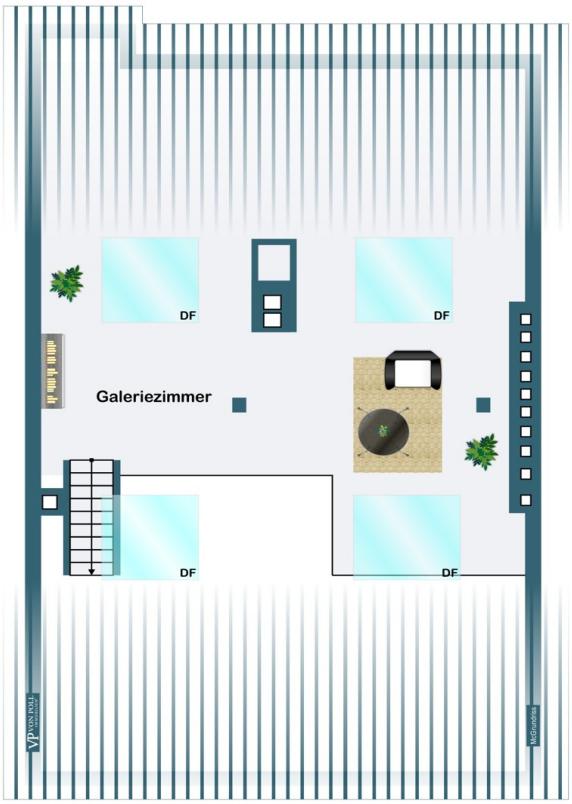
Número da propriedade: 25076004-1 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

O imóvel

Número da propriedade: 25076004-1 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25076004-1 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

Uma primeira impressão

Diese moderne Maisonette-Wohnung bietet auf ca. 85 m² Wohnfläche und ca. 99 m² Grundfläche eine gut durchdachte Raumaufteilung. Sie befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1951. Der Ausbau der Dachgeschosswohnung erfolgte in den Jahren 1989 bis ca. 1992. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über 2,5 Zimmer, darunter ein großzügiges und helles Wohnzimmer. Von dort gelangen Sie über eine Holztreppe zum Galeriezimmer, das vielseitig genutzt werden kann und ein Highlight der Wohnung ist. Freigelegte Holzbalken verleihen den Räumen einen besonderen Charme. Das Schlafzimmer ist mit einer modernen LED-Lichtleiste ausgestattet, die für eine angenehme Atmosphäre sorgt. In der geräumigen Küche befindet sich eine gut konzipierte neuwertige Einbauküche mit allen Elektrogeräten und einer Waschmaschine. Das Badezimmer ist hell gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet. Die Fußböden mit Trittschalldämmung bestehen aus hochwertigem Vinylparkett in der Küche, Flur und Bad sowie Laminat in den Räumen. Die Deckenspots im Flur, Bad und Küche sorgen für ein ansprechendes Lichtkonzept. Auf den Dachflächenfenstern im oberen Galeriezimmer wurden Thermo-Rollos installiert, die sowohl im Sommer die Hitze als auch im Winter die Kälte zuverlässig abschirmen. Dadurch wird ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit gewährleistet. Die letzte umfassende Modernisierung der Wohnung fand im Jahr 2023 statt, sodass sich die Immobilie in einem neuwertigen Zustand befindet. Auch das Gebäude wurde in den letzten 20 Jahren kontinuierlich instandgehalten. Eine Gasetagenheizung sorgt für eine individuelle Wärmeversorgung. Somit entfallen hohe Gemeinschaftskosten und Sie zahlen nur für Ihre tatsächlich verbrauchte Energie. Der Energieverbrauch der Wohnung liegt unter dem Durchschnittsverbrauch des Gebäudes, was zu geringen Heizkosten führt. Neben einem praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung und einem Einbauschrank im Flur steht ein separater Kellerraum zur Verfügung, so dass genügend Stauraum vorhanden ist. Ein gepflegter, abgeschirmter Gemeinschaftsgarten lädt zum Verweilen ein und bietet einen idyllischen und angenehmen Rückzugsort. Das monatliche Hausgeld inklusive Instandhaltungsrücklage beträgt 184 €. Diese Immobilie überzeugt durch eine bevorzugte Lage, unweit des Maschsees gelegen, eine moderne Ausstattung und eine umfassende Modernisierung. Die Wohnung eignet sich besonders für Singles oder Paare, die Wert auf ein individuelles Wohnkonzept legen und die Kombination aus ruhiger, grüner Umgebung und die Nähe zum Stadtzentrum schätzen.

Número da propriedade: 25076004-1 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

Detalhes do equipamento

- Baujahr 1951
- Ausbau Dachgeschosswohnung in den Jahren 1989 bis ca. 1992
- ca. 85 m² Wohnfläche
- ca. 99 m² Grundfläche
- 2 Zimmer + 1 Galeriezimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- neuwertige Einbauküche inkl. Elektrogeräte und Waschmaschine
- Vinylparkett und Laminat mit Trittschalldämmung
- LED-Lichtleiste im Schlafzimmer
- Thermo-Rollos an den Dachflächenfenster im Galeriezimmer
- Gasetagenheizung
- Einbauschrank im Flur
- 1 Abstellraum in der Wohnung
- 1 Kellerraum
- gepflegter, abgeschirmter Gemeinschaftsgarten
- monatliches Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage 184 €
- geringer Energieverbrauch im Vergleich zum Durchschnittsverbrauch des Gebäudes

Modernisierungen in der Wohnung

- 2011 Austausch der Fenster (2fach verglast)
- 2014 Austausch Fenster (2fach verglast) Wohnzimmer rechts (Umbau für Ausstieg Feuerwehr, Gaube neu isoliert)

2023 Weitere umfassende Modernisierung der Wohnung

- Austausch Fenster (3fach verglast) Wohnzimmer links
- Elektroleitungen, Steckdosen, Sicherungskasten mit FI-Schalter, Stromzähler neu
- Zwischendecken neu in Flur/Bad/Küche inkl. integrierter Beleuchtung (Deckenspots)
- Holzbalken abgeschliffen
- Fußböden in allen Räumen neu
- Wände teilweise neu verputzt
- Neuer Anstrich weiß in der gesamten Wohnung
- Einbauküche inkl. neuer Elektrogeräte und Waschmaschine

Instandsetzungen am Haus in den letzten 20 Jahren

- 2002/2004 Dacheindeckung neu mit 16 cm Isolation und neue Dachfenster
- 2006-2012 Steigleitungen teilweise erneuert
- 2008/2009 Renovierung Treppenhaus inkl. neuer Fenster und Eingangstüren
- 2023 Sanierung sämtlicher Balkone

Número da propriedade: 25076004-1 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25076004-1 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.10.2028. Endenergiebedarf beträgt 192.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Número da propriedade: 25076004-1 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Neteler

Schiffgraben 48 Hanover - Centro
E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com