

Hannover – List

# Exklusive 5-Zimmer-Wohnung mit toller Atmosphäre und Altbaucharme im Herzen der List

Objektnummer: 24076033



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

**KAUFPREIS: 600.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

Objektnummer: 24076033 - 30163 Hannover – List

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24076033 - 30163 Hannover – List

## Auf einen Blick

Objektnummer	24076033
Wohnfläche	ca. 158 m <sup>2</sup>
Etage	3
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1903

Kaufpreis	600.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24076033 - 30163 Hannover – List

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	98.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.09.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 24076033 - 30163 Hannover – List

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076033 - 30163 Hannover – List

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076033 - 30163 Hannover – List

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076033 - 30163 Hannover – List

## Die Immobilie





Objektnummer: 24076033 - 30163 Hannover – List

## Die Immobilie



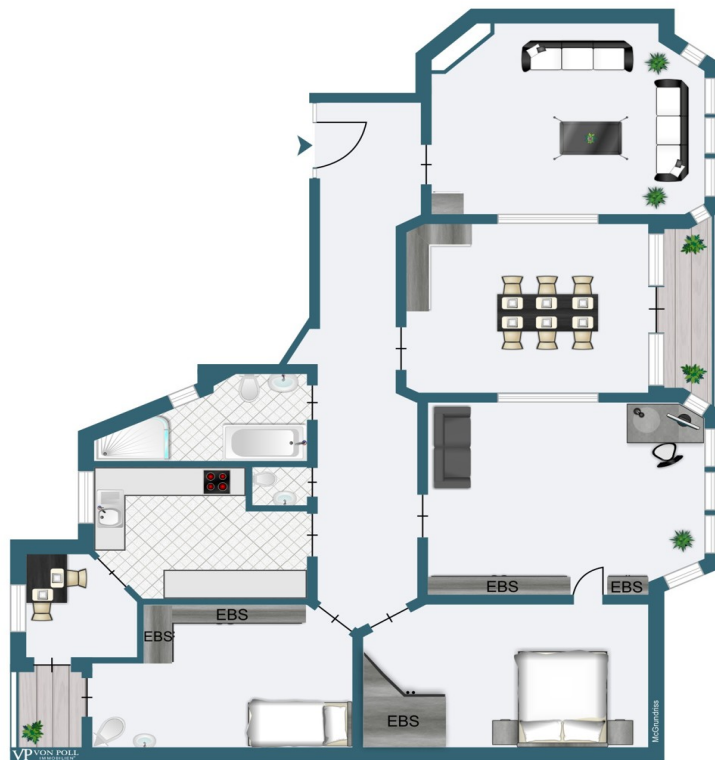
Objektnummer: 24076033 - 30163 Hannover – List

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076033 - 30163 Hannover – List

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24076033 - 30163 Hannover – List

## Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser wunderschönen, hellen 5-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Hauses aus dem Jahr 1903. Das gepflegte 12-Parteienhaus liegt in bester Lage in der List, Hannover, in unmittelbarer Nähe des beliebten Moltkeplatzes. Es vereint Altbaucharme mit einer modernen Atmosphäre. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den großzügigen Flur, von dem aus alle Zimmer zugänglich sind. Das Herzstück der Wohnung ist das große Wohnzimmer mit beeindruckenden, maßgefertigten weißen Türen mit Verglasung, die direkt in das angrenzende Esszimmer führen. Hier finden Sie einen kleinen Balkon zur Vorderseite des Hauses, der sich perfekt für ein gemütliches Frühstück im Freien eignet, während Sie den Sonnenaufgang genießen. Auch das Büro erreichen Sie selbstverständlich durch weitere stilvolle Zwischentüren. Es verfügt über ein eingebautes Bücherregal und eine ruhige Arbeitsumgebung – ideal zum konzentrierten Arbeiten. Vom Büro aus haben Sie direkten Zugang zum hellen und freundlichen Schlafzimmer, das mit einem großzügigen begehbaren Kleiderschrank ausgestattet ist. Ein weiteres Zimmer, ideal als Kinder- oder Gästezimmer nutzbar, verfügt über einen Balkon zum Innenhof und ist nur vom Flur aus erreichbar. Die große Küche, die auch einen Zugang zum Innenhof-Balkon hat, bietet ausreichend Platz und ein angenehmes Ambiente zum Kochen und Verweilen. Das Badezimmer überzeugt mit Dusche, Badewanne und Fenster. So genießen Sie viel Tageslicht und Frische. Zusätzlich gibt es auch ein Gäste-WC und einen kleinen Abstellraum für Schuhe, der ebenfalls vom Flur aus zugänglich ist. Hohe Decken und große Fenster sorgen in der gesamten Wohnung für ein luftiges und helles Wohngefühl – garantiert! Die Wohnbereiche sind mit einem weißen Teppich versehen, unter dem sich Parkett befindet, das mit handwerklichem Geschick aufgearbeitet werden kann. Der Flur empfängt Sie mit einem weißen Dielenboden, während Küche und Bäder gefliest sind. Dank der zentralen Lage bietet die Wohnung ein außergewöhnliches Wohngefühl. Eine Allee von Bäumen vor der Tür schirmt möglichen Lärm ab und gewährt einen herrlichen Blick vom Balkon und aus den Fenstern. Hier erleben Sie das Stadtleben von seiner schönsten Seite.

Objektnummer: 24076033 - 30163 Hannover – List

## Ausstattung und Details

- 5-Zimmer-Wohnung
- Denkmalgeschütztes Haus
- Baujahr: 1903
- 3. Obergeschoss
- Gepflegtes 12-Parteienhaus
- Große und helle Räume
- Großzügiger Flur mit Zugang zu allen Zimmern
- Durchgangstüren (Sonderanfertigung)
- Sonderangefertigte Regale an den Durchgangstüren
- Begehrbarer Kleiderschrank
- Badezimmer mit maßgefertigtem Waschbecken, Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Weißer Teppichboden (darunter Parkett)
- Weißer Dielenboden im Flur
- Küche, Bad und Gäste-WC mit Fliesen
- Teilweise dimmbare Lichtschalter
- Balkon zur Vorderseite (Baumallee vor der Tür schützt vor möglichem Lärm)
- Balkon zum Innenhof
- Kellerraum
- Fenster aus ca. 1985
- Elektrik aus ca. 1999

**Objektnummer: 24076033 - 30163 Hannover – List**

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Gegenden Hannovers, im Stadtteil List, in unmittelbarer Nähe des Moltkeplatzes. Die Lage bietet Ihnen die perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Erholung. Sie ist besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende. In der direkten Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die Ihren täglichen Bedarf decken. Der Lister Platz und die Lister Meile sind in weniger als 10 Gehminuten erreichbar. Hier finden Sie eine Vielzahl von Supermärkten, Drogerien, Feinkostläden, Bäckereien und Apotheken. Darüber hinaus laden diverse Boutiquen, Cafés und Restaurants zum Bummeln und Verweilen ein. Mittwochs von 08.00 bis 13.00 Uhr findet am Moltkeplatz ein hervorragender Wochenmarkt statt. Die medizinische Versorgung in dieser Gegend ist erstklassig. Sie haben mehrere Fachärzte und Apotheken in weniger als 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Das nahegelegene Krankenhaus „MHH“ bietet Ihnen umfassende medizinische Dienstleistungen und Notfallversorgung. Es ist etwa 12 Autominuten entfernt. Familien mit Kindern finden hier alles, was sie brauchen: eine große Auswahl an Kindergärten und Schulen. In einem Umkreis von 1 km finden Sie verschiedene Kindertagesstätten und Spielgruppen. Grundschulen und weiterführende Schulen wie die Leibnizschule und das Kaiser-Wilhelm- und Ratsgymnasium liegen ebenfalls in der Umgebung und sind innerhalb von 15 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind Sie in kürzester Zeit überall: Mehrere Straßenbahn- und Buslinien halten in der Nähe, die Straßenbahnhaltestelle „Lister Platz“ ist nur 5 Gehminuten entfernt und ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Verbindung in die Innenstadt sowie in andere Stadtteile. Auch der Hauptbahnhof Hannover ist mit der Straßenbahn in etwa 10 Minuten erreichbar, was diese Lage ideal für Berufspendler macht. Die Eilenriede, der größte Stadtwald Europas, ist der ideale Ort für ausgedehnte Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren. In nur sieben Gehminuten erreichen Sie den Haupteingang zur Eilenriede. Der Moltkeplatz, ein kleiner, charmant gestalteter Platz, bietet Ihnen zusätzliche Erholungsmöglichkeiten und ist ein beliebter Treffpunkt für Anwohner, nur etwa zwei Gehminuten entfernt. Zu den beliebtesten und schönsten Wohngegenden Hannovers zählt die List, die mit ihrem besonderen Charme begeistert. Wunderschöne Altbauten prägen das Stadtbild und verleihen den Straßen ein historisches Flair. Die Nachbarschaft präsentiert sich lebendig, multikulturell und familienfreundlich. Hier trifft man auf eine bunte Mischung aus alteingesessenen Hannoveranern und jungen Familien, die das Viertel wegen seiner hohen Lebensqualität schätzen. Insgesamt bietet diese Immobilie die perfekte Lage, um alle Vorzüge der List zu genießen. Die ausgezeichnete Infrastruktur, die Nähe zur Natur und die vielfältigen

Freizeitmöglichkeiten machen diese Adresse zu einer der besten Adressen zum Leben und Wohlfühlen überhaupt.

Objektnummer: 24076033 - 30163 Hannover – List

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 98.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. 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.



Objektnummer: 24076033 - 30163 Hannover – List

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hannover - Zentrum

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)