

Hannover

Erstbezug Charlottes Garten: Barrierefreie Erdgeschosswohnung mit großer Terrasse in der Nordstadt

????????? ??????????: 25076043



???? ??????????: 1.998 EUR • ??????????: ca. 117,2 m² • ?????????: 3

??????? ???????: 25076043 - 30167 Hannover

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25076043 - 30167 Hannover

?? ??? ??????

???????? ??????????	25076043
???????????	ca. 117,2 m ²
?????????	3
?????????? ???	2
??????????	
??????????	1
???? ????????????	2025
????? ????????????	1 x ????????
	?????????, 120 EUR
	(???????????)

???? ??????????	1.998 EUR
???????????	245 EUR
?????????	
???????	?????????, WC
	?????????????, ??????

???????? ??????????: 25076043 - 30167 Hannover

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	????????? ???	????????? ??????? ????????????	43.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	29.04.2035	????????????? ???????????????? ????????????	A
????? ???????????	????????? ?????? ????????????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	2025

???????? ??????????: 25076043 - 30167 Hannover

?? ?????????



???????? ??: 25076043 - 30167 Hannover

?? ???????



???????? ??????????: 25076043 - 30167 Hannover

?? ?????????



???????? ?????????: 25076043 - 30167 Hannover

?? ?????????



???????? ??????????: 25076043 - 30167 Hannover

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25076043 - 30167 Hannover

??? ?????? ??????????

Für alle, die ein modernes Zuhause mit viel Raum zur persönlichen Entfaltung suchen, ist diese Wohnung ein außergewöhnliches Angebot, das genau ihren Vorstellungen entspricht.

In einem sehr attraktiven Neubauprojekt Hannovers – Charlottes Garten – befindet sich diese großzügige Erdgeschosswohnung. Das Ensemble wurde auf dem Gelände der ehemaligen Landesfrauenklinik Hannover errichtet. „Charlottes Garten“ verbindet heute modernen Wohnkomfort, hochwertige Architektur und eine grüne Umgebung in einer besonders gefragten Lage.

Die ca. 117 m² große Wohnung verfügt über eine ca. 32 m² große Südwest-Terrasse mit kleinem Abstellraum. Eine noch in der Entstehung befindliche Grünfläche grenzt an diese an und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit ca. 41 m² bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, da bewusst auf eine Einbauküche verzichtet wurde. Hier können künftige Mieter ihren individuellen Stil verwirklichen.

Zwei helle Zimmer mit ca. 15 m² bzw. ca. 13 m² eignen sich vielseitig als Schlaf- oder Kinderzimmer oder als Arbeitszimmer. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer separaten, barrierearmen Dusche und weißen Fliesen modern ausgestattet und bietet auf ca. 8 m² viel Raum für Komfort. Ein zusätzliches Gäste-WC mit Fenster ergänzt das Raumangebot sinnvoll.

In allen Wohnbereichen ist ein schönes Parkett verlegt und die Sanitärbereiche sind mit geschmackvollen Fliesen gestaltet.

Die gesamte Wohnung wird über eine Fußbodenheizung beheizt. Die dreifach verglasten, teilweise bodentiefen Fenster sorgen für eine exzellente Schalldämmung und eine helle, freundliche Atmosphäre.

Elektrische Raffstores sind in allen Räumen außer dem Gäste-WC vorhanden.

Ein Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für die Waschmaschine und eine praktische Abstellfläche runden die Ausstattung ab.

Der barrierearme Zugang zur Wohnung ist zudem komfortabel: Der Aufzug führt direkt aus der Tiefgarage bis auf die Wohnebene.

Für Sicherheit sorgt eine moderne Video-Gegensprechanlage.

Ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage kann für monatlich 120 € angemietet werden.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, ein Wallbox-Abo über „Heimladen“ zu nutzen.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Zusätzlich steht den Bewohnern ein separater, gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller zur Verfügung.

Das Objekt ist ein Erstbezug mit einem sehr guten Energiebedarf von 43,5 kWh (Klasse A).

Haustiere sind nach Absprache willkommen.

Die Mindestmietdauer beträgt 24 Monate.

Das Ensemble befindet sich derzeit noch in der abschließenden Bauphase und wird etappenweise fertiggestellt.

Die ausgewiesenen Nebenkosten beruhen auf bisherigen Abrechnungen und können sich im Rahmen der tatsächlichen Bewirtschaftung künftig gegebenenfalls noch ändern.

??????? ???????: 25076043 - 30167 Hannover

??????????????? ??? ????????

- Erstbezug im hochwertigen Neubau Charlottes Garten
- Erdgeschoss mit 3 Zimmern
- ca. 117 m² barrierearme Wohnfläche
- Große Südwest-Terrasse (ca. 32 m²) zzgl. noch folgende Grünfläche
- kleiner Abstellraum außen
- Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich (ca. 41 m²)
- ohne Einbauküche – freie Gestaltung möglich
- Modernes innenliegendes Bad mit Wanne, Dusche (ca. 8 m²)
- Zusätzliches Gäste-WC mit Fenster
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Abstellfläche
- Edles Parkett in den Wohnbereichen, Fliesen in den Nassräumen
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Lüftungsanlage in der gesamten Wohnung
- Dreifach verglaste, teilweise bodentiefe Fenster
- elektrische Raffstore
- Aufzug aus der Tiefgarage zur Wohnebene
- Video-Gegensprechanlage
- Kellerabteil
- Separater, großer Fahrradkeller
- PKW-Stellplatz in der Tiefgarage optional (120 €/Monat)
- Wallbox-Miete über Heimpladen möglich

Energieeffizienzklasse A, Energiebedarf 43,5 kWh

Haustiere nach Absprache

Mindestmietdauer 24 Monate

??????? ?????????: 25076043 - 30167 Hannover

??? ??? ??? ???????????

Die Wohnung liegt in Hannovers beliebter Nordstadt, einem lebendigen und gewachsenen Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur, viel Grün und urbanem Flair. Der Georgengarten, der Teil der weitläufigen Herrenhäuser Gärten ist, befindet sich nur etwa acht Gehminuten entfernt und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Bis zu den prachtvollen Herrenhäuser Gärten selbst sind es etwa zwölf Gehminuten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: Die Haltestelle Haltenhoffstraße mit der Linie 11 erreichen Sie in rund zwei Gehminuten, die Haltestelle Appelstraße mit den Linien 4 und 5 in etwa fünf Gehminuten, die Haltestelle An der Strangriede mit der Linie 6 in circa sechs Gehminuten und den S-Bahnhof Hannover Nordstadt in ungefähr neun Gehminuten.

Darüber hinaus ist die Anbindung an die nächstgrößeren Verkehrsachsen sehr gut, denn die B6 erreichen Sie in ca. fünf Fahrminuten mit dem Auto, die B3 in etwa acht Fahrminuten, die A2 in rund zehn Fahrminuten und die A7 in etwa 15 Fahrminuten.

In der direkten Umgebung finden Familien vielfältige Bildungsangebote. Der nächste Kindergarten ist nur etwa fünf Gehminuten entfernt und die nächste Grundschule in etwa sechs Gehminuten erreichbar. Das nächstgelegene Gymnasium erreichen Sie in rund sieben Fahrradminuten und die nächste IGS in etwa acht Fahrradminuten. Studierende oder Mitarbeitende der Leibniz Universität profitieren von der hervorragenden Lage: Der Campus ist in circa vier Fahrradminuten zu erreichen. Auch die medizinische Versorgung ist optimal, denn das Nordstadt Krankenhaus befindet sich nur fünf Gehminuten entfernt.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie kleine Geschäfte und eine vielfältige Gastronomie prägen das Viertel und machen den Alltag besonders komfortabel. Diese Lage vereint auf ideale Weise städtisches Leben, kurze Wege und hohe Lebensqualität.

??????? ?????????: 25076043 - 30167 Hannover

?????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 43.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

???????? ??????????: 25076043 - 30167 Hannover

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: hannover@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com