Hannover – List

Einzigartiges Wohnambiente: Altbau-Traum nahe der Eilenriede

CODICE OGGETTO: 23076017-05

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 137 m^2 • VANI: 3.5

CODICE OGGETTO: 23076017-05 - 30177 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: 23076017-05 - 30177 Hannover – List

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23076017-05
Superficie netta	ca. 137 m²
Tipologia tetto	a due falde
Piano	2
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1900

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23076017-05 - 30177 Hannover – List

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.05.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	123.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

CODICE OGGETTO: 23076017-05 - 30177 Hannover – List

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23076017-05 - 30177 Hannover – List

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23076017-05 - 30177 Hannover – List

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23076017-05 - 30177 Hannover – List

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGE

VON POLL IMMOBILIEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0511 - 44 98 963 0

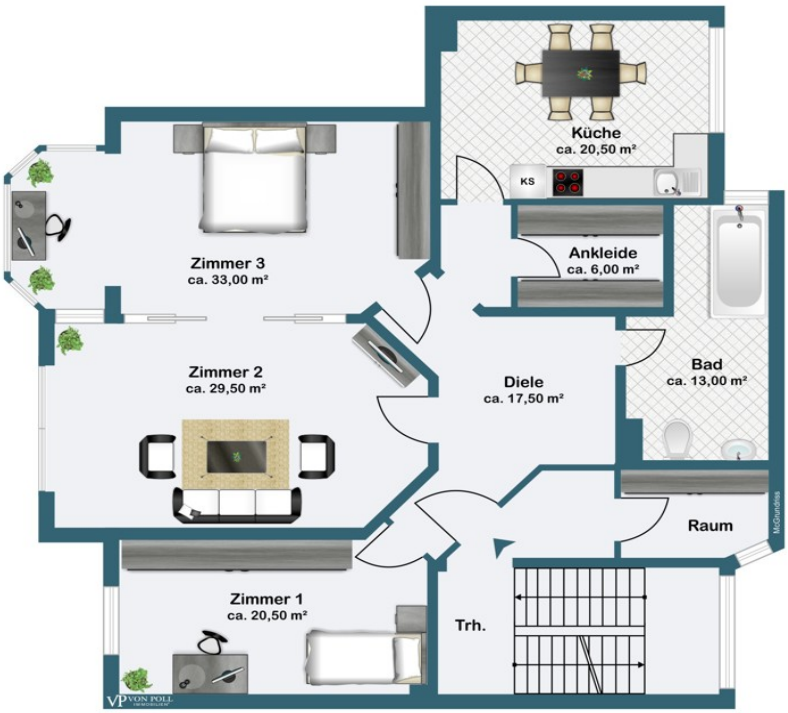
www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 23076017-05 - 30177 Hannover – List

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23076017-05 - 30177 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: 23076017-05 - 30177 Hannover – List

Una prima impressione

Traumhafte Altbauwohnung in Top-Lage nahe der Eilenriede Willkommen in dieser repräsentativen Altbauwohnung im Herzen von Hannovers beliebtem Stadtteil List. Diese einzigartige Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines charmanten Mehrfamilienhauses im Art Deco Stil, das im Jahr 1900 erbaut wurde. Das Gebäude umfasst insgesamt 10 stilvolle Wohneinheiten, von denen diese Wohnung mit ihrem historischen Charme und modernem Komfort beeindruckt. Die Wohnung ist in Südlage ausgerichtet und bietet ein traumhaftes, unverbaubares Panorama über die Waldersee Wiese zur Eilenriede. Abgerückt vom Autoverkehr ist sie obendrein gleichwohl eine Oase der Ruhe. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 137 qm bietet diese Wohnung viel Platz zum Entfalten. Sie verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer mit einem optionalen Kamin, der an einem reservierten Schornsteinzug installiert werden kann für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre auch an kalten Tagen. Ein Erker, der optional als Wintergarten genutzt werden kann, bietet Ihnen die Möglichkeit, die natürliche Umgebung zu genießen, während Sie entspannen. Die Wohnung verfügt zudem über ein großes helles Schlafzimmer, das zum Träumen einlädt, und ein ebenso großes Kinderzimmer, das viel Platz zum Spielen und Entdecken bietet. Optional kann das Kinderzimmer auch als Büro genutzt werden, um Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. Das Tageslicht-Badezimmer ist mit einer einladenden Wanne und einer erfrischenden Dusche ausgestattet und sorgt für entspannende Momente. Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren vollständig renoviert und mit einem hochwertigen Parkettfußboden versehen, der für ein warmes und einladendes Ambiente sorgt. Die Küche ist mit einem großzügigen Essplatz ausgestattet und bietet Ihnen viel Raum für Ihre kulinarischen Abenteuer. Hier können Sie Ihre Kochkünste entfalten und Ihre Lieben mit köstlichen Mahlzeiten verwöhnen. Ein zusätzliches Ankleidezimmer ermöglicht Ihnen die perfekte Übersicht über Ihre Garderobe. Ein eigener Kellerraum bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus verfügt das Mehrfamilienhaus über einen Fahrradkeller, der Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre Fahrräder sicher und bequem zu lagern. Eine gemeinsame Waschküche steht ebenfalls zur Verfügung. Der Gemeinschaftsgarten des Hauses lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Die Wohnung ist durch ihre einzigartige Lage ein Paradies für Naturliebhaber. Die Eilenriede, Hannovers größter Stadtwald, liegt direkt vor dem Wohnhaus und bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten für erholsame Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren. Sie haben die Schönheit und Ruhe der Natur in Ihrer unmittelbaren Nähe und können gleichzeitig das pulsierende Stadtleben genießen. Die beliebte Lister Meile mit ihren charmanten Cafés, Restaurants und Geschäften erreichen Sie in nur wenigen Minuten zu Fuß. Durch die nahen U-Bahnen (3, 7, 9) sind sie in 5 Minuten am Hauptbahnhof und der

Innenstadt. Auf den Schnellstraßen und Autobahnen sind sie in zehn Minuten, ebenso wie in der MHH, die man aber auch mit dem Rad durch die Eilenriede gut erreichen kann. Diese wunderschöne Altbauwohnung im Herzen von Hannover vereint historischen Charme und modernen Komfort auf einzigartige Weise. Lassen Sie sich von dem besonderen Flair dieser Wohnung verzaubern und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung.

CODICE OGGETTO: 23076017-05 - 30177 Hannover – List

Dettagli dei servizi

- ca. 137 m² Wohnfläche
- 3 großzügige Zimmer plus Ankleide
- Küche mit Essplatz
- Eichenparkett
- Kaminanschluss möglich
- Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche
- großer Kellerraum
- Fahrradkeller
- Waschkeller
- aktuell vermietet
- Ein Balkonanbau ist eventuell möglich, da in der darüberliegenden Wohnung bereits einer angebaut wurde.

CODICE OGGETTO: 23076017-05 - 30177 Hannover – List

Tutto sulla posizione

Die Lage des Stadtteils Hannover List ist ideal für alle, die die Vorzüge des städtischen Lebens genießen möchten, aber dennoch Wert auf Natur und Erholung legen. Der Stadtteil befindet sich im Herzen von Hannover und ist geprägt von charmanten Altbauten, kleinen Cafés und Restaurants sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Eilenriede, dem größten Stadtwald Hannovers. Hier können Sie ausgiebige Spaziergänge unternehmen, joggen, Fahrrad fahren oder einfach die Natur genießen. Auch der nahegelegene Lister Platz mit seinem Wochenmarkt und dem vielfältigen Angebot an Geschäften und Gastronomie ist ein beliebter Anlaufpunkt für Einheimische und Besucher. Der Stadtteil ist durch eine hervorragende Verkehrsanbindung an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Sowohl die U-Bahn-Linien 3, 7 und 9 als auch verschiedene Buslinien verbinden die List mit anderen Stadtteilen und dem Zentrum Hannovers. Auch die Autobahn ist in nur wenigen Minuten erreichbar, was besonders für Pendler von Vorteil ist. Alles in allem bietet die Lage der Hannover List eine perfekte Mischung aus urbanem Leben, Natur und Erholung sowie einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Autobahn.

CODICE OGGETTO: 23076017-05 - 30177 Hannover – List

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2028. Endenergiebedarf beträgt 123.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. 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: 23076017-05 - 30177 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com