

Hannover

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

Objektnummer: 25076043



MIETPREIS: 1.950 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25076043 - 30167 Hannover

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

Objektnummer: 25076043 - 30167 Hannover

## Auf einen Blick

Objektnummer	25076043	Mietpreis	1.950 EUR
Wohnfläche	ca. 117,2 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	330 EUR
Zimmer	3	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	2025		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 120 EUR (Miete)		

Objektnummer: 25076043 - 30167 Hannover

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	KWK_Fossil	Endenergiebedarf	43.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.04.2035	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 25076043 - 30167 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076043 - 30167 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076043 - 30167 Hannover

## Die Immobilie



**Bald sind wir auch  
in Isernhagen-Süd  
für Sie da.**

Für Sie in den besten Lagen.

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

**Gutschein**  
für eine persönliche und professionelle  
Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.

**Capital**  
PARALLEL-KONTRAKT  
TOP-MAKLER HANNOVER  
★★★★★  
NACHNACHRICHTEN FÜR  
VON POLL IMMOBILIEN

Oder erhalten  
Sie hier einen  
ersten Richtwert  
online.



Objektnummer: 25076043 - 30167 Hannover

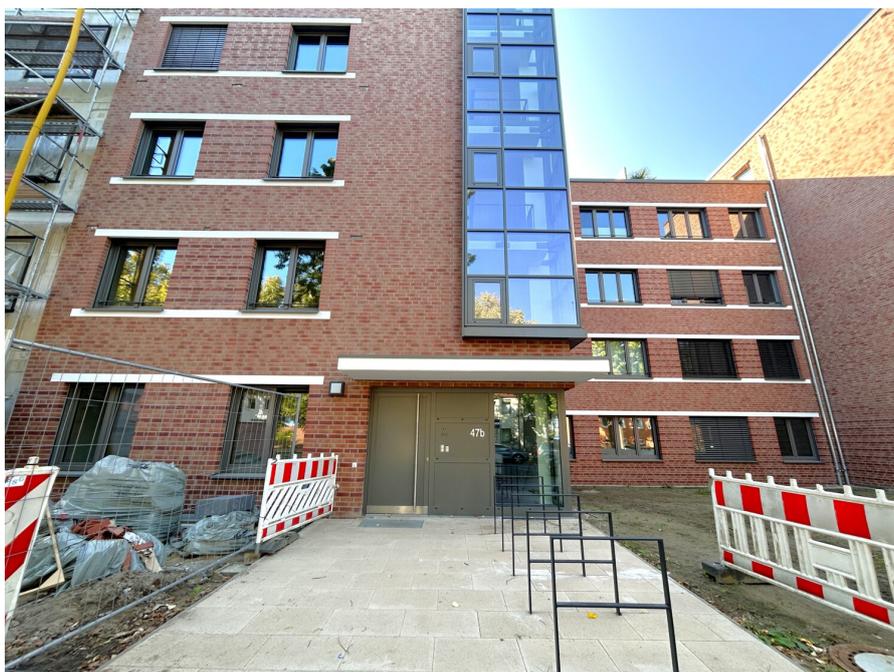
## Die Immobilie





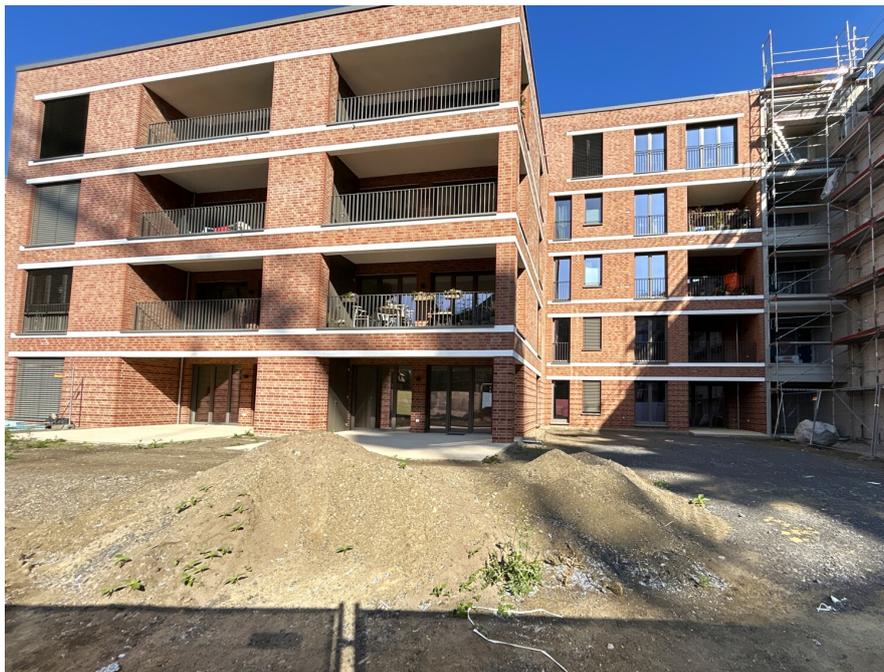
Objektnummer: 25076043 - 30167 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076043 - 30167 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076043 - 30167 Hannover

## 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: 25076043 - 30167 Hannover

## Ein erster Eindruck

Für alle, die ein stilvolles Zuhause mit viel Raum zur persönlichen Entfaltung suchen, ist diese Erdgeschosswohnung im attraktiven Neubauprojekt „Charlottes Garten“ ein außergewöhnliches Angebot. Das Ensemble wurde auf dem Gelände der ehemaligen Landesfrauenklinik Hannover errichtet und verbindet modernen Wohnkomfort, hochwertige Architektur und eine grüne Umgebung in einer besonders gefragten Lage. Die Außenanlagen rund um das Haus 47B befinden sich derzeit noch in der Fertigstellung. Voraussichtlich werden die Arbeiten im Herbst abgeschlossen sein, sodass das Wohnumfeld in Kürze vollständig harmonisch gestaltet ist.

Die Wohnung umfasst rund 117 m<sup>2</sup> und besticht durch eine großzügige Südwest-Terrasse von etwa 32 m<sup>2</sup> mit praktischem Abstellraum. Direkt angrenzend entsteht eine Grünfläche, die zum Verweilen im Freien einlädt. Mittelpunkt der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit ca. 41 m<sup>2</sup>. Hier fügt sich die neu bestellte Einbauküche des renommierten deutschen Herstellers Schüller perfekt ein. Sie überzeugt durch matte, weiße Fronten mit Edelstahlgriffen, eine Arbeitsplatte in heller Eiche-Nachbildung, die optisch dem Parkettboden angepasst ist, sowie eine edle Glasrückwand. Zur Ausstattung gehören hochwertige Markengeräte: ein Constructa-Kühlschrank mit Gefrierfach, ein Constructa-Geschirrspüler, ein moderner Bosch-Einbaubackofen mit zahlreichen Funktionen wie Air-Fryer und pyrolytischer Selbstreinigung, ein Bora-Induktionskochfeld mit integrierter Absaugung sowie eine Design-Spüle und Armatur von Blanco.

Zwei weitere helle Zimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup> und 13 m<sup>2</sup> lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Das moderne Badezimmer mit Badewanne, barrierearmer Dusche und weißen Fliesen bietet auf ca. 8 m<sup>2</sup> hohen Komfort, ergänzt durch ein separates Gäste-WC mit Fenster. In allen Wohnbereichen wurde hochwertiges Parkett verlegt, während die Sanitärbereiche mit geschmackvollen Fliesen ausgestattet sind. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehmes Raumklima, bodentiefe, dreifach verglaste Fenster für Helligkeit und exzellente Schalldämmung. Elektrische Raffstores sind in allen Räumen vorhanden. Ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss sowie zusätzliche Abstellfläche rundet die praktische Ausstattung ab.

Der Zugang zur Wohnung ist barrierearm gestaltet, ein Aufzug führt direkt von der Tiefgarage bis auf die Wohnebene. Für Sicherheit sorgt eine moderne Video-Gegensprechanlage. Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann für 120 € monatlich angemietet

werden, zusätzlich besteht die Möglichkeit zur Nutzung einer Wallbox über „Heimladen“. Ein Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller stehen ebenfalls zur Verfügung.

Das Objekt ist ein Erstbezug mit einem hervorragenden Energiebedarf von 43,5 kWh (Klasse A). Haustiere sind nach Absprache möglich. Die Mindestmietdauer beträgt 24 Monate. Derzeit befindet sich das Ensemble noch in der abschließenden Bauphase und wird etappenweise fertiggestellt.

Die ausgewiesenen Nebenkosten basieren auf dem Wirtschaftsplan 2026 und können sich mit der tatsächlichen Bewirtschaftung im Detail noch einspielen.

Objektnummer: 25076043 - 30167 Hannover

## Ausstattung und Details

- Erstbezug im hochwertigen Neubau Charlottes Garten
  - Erdgeschoss mit 3 Zimmern
  - ca. 117 m<sup>2</sup> barrierearme Wohnfläche
  - Große Südwest-Terrasse (ca. 32 m<sup>2</sup>) zzgl. noch folgende Grünfläche
  - kleiner Abstellraum außen
  - Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich (ca. 41 m<sup>2</sup>)
  - Hochwertige Schüller-Einbauküche mit Markengeräten (folgt)
  - Modernes innenliegendes Bad mit Wanne, Dusche (ca. 8 m<sup>2</sup>)
  - 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 in allen Räumen
  - 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

Objektnummer: 25076043 - 30167 Hannover

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25076043 - 30167 Hannover**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 43.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25076043 - 30167 Hannover

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: [hannover@von-poll.com](mailto:hannover@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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