

Hannover

# Stilvolle Penthousewohnung mit großzügiger Terrasse an der Leineinsel

Objektnummer: 25076016



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

**KAUFPREIS: 565.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25076016 - 30519 Hannover

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

Objektnummer: 25076016 - 30519 Hannover

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25076016               |
| Wohnfläche   | ca. 122 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 6                      |
| Zimmer       | 3                      |
| Schlafzimmer | 2                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1980                   |
| Stellplatz   | 3 x Tiefgarage         |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 565.000 EUR   |
| Wohnungstyp                | Penthouse   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024  |
| Zustand der Immobilie      | neuwertig   |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |

Objektnummer: 25076016 - 30519 Hannover

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | Flüssiggas     | Endenergiebedarf            | 138.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.02.2029     | Energie-Effizienzklasse     | E                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1997                        |

Objektnummer: 25076016 - 30519 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076016 - 30519 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076016 - 30519 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076016 - 30519 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076016 - 30519 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076016 - 30519 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076016 - 30519 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076016 - 30519 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076016 - 30519 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: 25076016 - 30519 Hannover

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein exklusives Penthouse mit einer Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup>, das in einem neuwertigen Zustand präsentiert wird. Die Immobilie befindet sich in einem Gebäude aus dem Jahr 1980 und wurde zuletzt im Jahr 2024 umfassend modernisiert, wodurch sie den aktuellen Standards und Ansprüchen an gehobenes Wohnen entspricht. Das Penthouse umfasst insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und zwei modernisierte Badezimmer. Bei der Raumaufteilung wurde besonderer Wert auf die Trennung in öffentliche und private Bereiche gelegt, was den Bewohnern ein hohes Maß an Privatsphäre bietet. Der zentrale Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige, ca. 55 m<sup>2</sup> große, offene Wohn- und Essbereich. Hier beeindruckt die Deckenhöhe von ca. 3,5 m die dem Raum ein luftiges und zugleich elegantes Flair verleiht. Zusätzliche Oberlichtfenster lassen viel Tageslicht einfließen, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Eine neue Einbauküche, die ebenfalls 2024 integriert wurde, fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein. Außergewöhnlich ist die 95 m<sup>2</sup> Dachterrasse mit Blick auf Hannover, Leineweher und Deister. Zusätzlich ist ein Richtung Südwesten (Kontrolle) ausgerichteter Balkon mit einer Fläche von 14 m<sup>2</sup> vorhanden, der von den beiden Schlafräumen zugänglich ist. Bei dem Penthouse handelt es sich um die einzige Wohnung auf der Etage, was für Exklusivität sowie Ruhe sorgt. Darüber hinaus sind ausreichend Abstellmöglichkeiten in der Wohnung sowie ein Kellerraum vorhanden, die zusätzlichen Stauraum bieten. Das Gebäude wird durch eine Zentralheizung beheizt. Die Ausstattungsqualität ist als gehoben zu bewerten, was den Ansprüchen zukünftiger Bewohner an hochwertiges und modernes Wohnen gerecht wird. Diese Immobilie überzeugt durch ihre individuelle Raumaufteilung und die Kombination von Funktionalität und Design.

Objektnummer: 25076016 - 30519 Hannover

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1980
- ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 95 m<sup>2</sup> Dachterrasse mit Blick auf die Leinewehr
- zusätzlich ein Balkon mit ca. 14 m<sup>2</sup>
- neue Einbauküche inkl. Siemens Elektrogeräte
- Zwei Badezimmer
- Eichenparkett
- Einbaumöbel
- Wandhohe Bücherregale
- Oberlichtfenster
- Offenes Wohnen
- Stadtnahes urbanes Wohnen
- Aufzug bis ins 5. OG
- 1 Kellerraum
- 3 Tiefgaragenstellplätze
- Hausgeld 651,00 € inkl. Heizkosten und Instandhaltungsrücklage

Objektnummer: 25076016 - 30519 Hannover

## Alles zum Standort

Der Stadtbezirk Döhren-Wülfel liegt im Süden von Hannover und überzeugt durch seine vielfältigen Geschäfte, Gastronomien und gründerzeitliche Wohngebäude. Erwähnenswert ist der sehr beliebte Wochenmarkt am Fiedelerplatz. 1980 entstand eine exklusive Neubausiedlung auf der Leineinsel auf dem Gelände der ehemaligen Döhrener Wolle. Einzelne erhaltenswerte Gebäude, beispielsweise der Uhrturm sind in die Siedlung integriert worden und schaffen eine besondere Atmosphäre. Im Westen von Döhren erstreckt sich um die Leine eine weiträumige Auen - und Wiesenlandschaft mit Frei-/Badeteichen und Angelteichen. Das Gebiet um Leine und Ricklinger Kiesteiche ist im Sommer eines der bedeutenden Naherholungsziele Hannovers. Die Leineauen erstrecken sich direkt bis zum Gebäude. Der Südrand der Eilenriede und der Maschsee grenzen im Norden an den Stadtteil Döhren. Döhren ist mit den Stadtbahnlinien 1,2 und 8 erreichbar. Der Schnellweg und die Autobahn 7 ist innerhalb kürzester Zeit mit dem Auto erreichbar.

Objektnummer: 25076016 - 30519 Hannover

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2029. Endenergiebedarf beträgt 138.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25076016 - 30519 Hannover

## 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)