

Hannover – Linden-Nord

# Ideal zur Kapitalanlage oder Eigennutzung: Attraktive 2-Zimmer-Altbauwohnung, bezugsbereit

Objektnummer: 25076052



KAUFPREIS: 100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 42 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25076052 - 30451 Hannover – Linden-Nord

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

Objektnummer: 25076052 - 30451 Hannover – Linden-Nord

## Auf einen Blick

Objektnummer	25076052	Kaufpreis	100.000 EUR
Wohnfläche	ca. 42 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1900	Bauweise	Massiv

Objektnummer: 25076052 - 30451 Hannover – Linden-Nord

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	115.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.05.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1899

Objektnummer: 25076052 - 30451 Hannover – Linden-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076052 - 30451 Hannover – Linden-Nord

## Die Immobilie



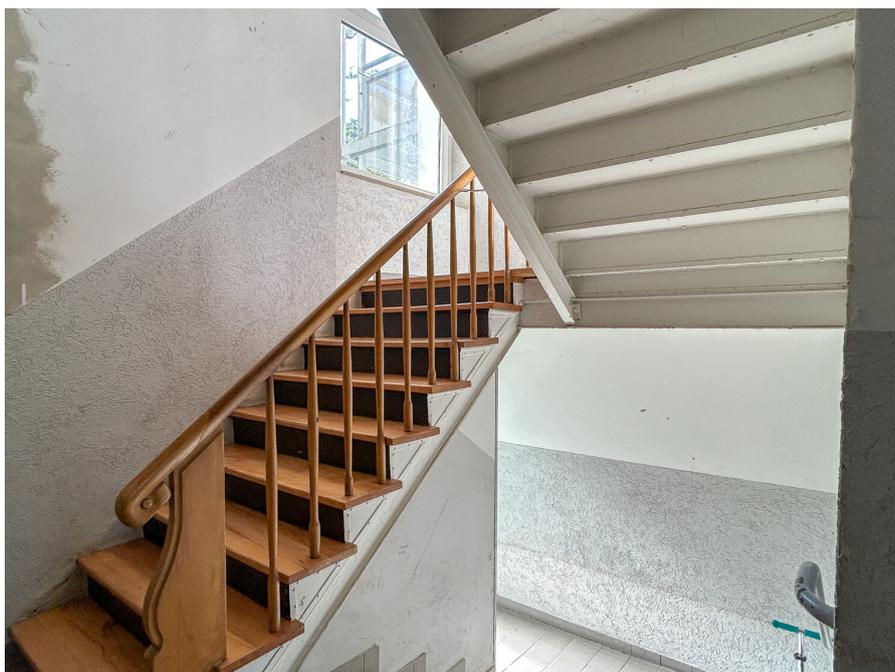
Objektnummer: 25076052 - 30451 Hannover – Linden-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076052 - 30451 Hannover – Linden-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076052 - 30451 Hannover – Linden-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076052 - 30451 Hannover – Linden-Nord

## Ein erster Eindruck

Diese ca. 42 m<sup>2</sup> große Altbau-Zweizimmerwohnung liegt im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr ca. 1900 mit insgesamt sechzehn Parteien.

Im Inneren zeigt sich die Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung. Der großzügige Flur bietet nicht nur Platz für eine Garderobe oder einen Schrank, sondern gewährleistet auch einen offenen Zugang zu allen weiteren Räumen. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und wurde im Jahr 2024 mit einem neuen, dreifach verglasten Fenster ausgestattet.

Der Wohn- und Essbereich mit integriertem Küchenbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Hohe Decken und der typische Altbaucharme prägen die Atmosphäre, während die Fenster aus dem Jahr 1979 für Helligkeit sorgen. Die vorhandene Kücheneile mit Herd und Schränken ist praktisch, der Linoleumboden kann nach eigenen Vorstellungen erneuert werden und bietet somit Raum für individuelle Gestaltung.

Das innenliegende Badezimmer präsentiert sich mit neutralen weißen Fliesen, einer Dusche und einem Anschluss sowie Platz für eine Waschmaschine. Der dunkle Laminatboden in den Wohnräumen und im Flur unterstreicht den klaren Charakter der Wohnung. Im Jahr 2025 wurden außerdem alle Innentüren fachmännisch erneuert, wodurch sich der gepflegte Gesamteindruck der Wohnung weiter verstärkt hat. Frisch gestrichene Wände runden den gepflegten Gesamteindruck ab und ermöglichen einen sofortigen Einzug.

Das ist eine Immobilie, die die Vorteile eines historischen Gebäudes mit modernem Wohnen verbindet und ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger ist, die Wert auf Lage und Potenzial legen.

Objektnummer: 25076052 - 30451 Hannover – Linden-Nord

## Ausstattung und Details

- ca. 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2. Obergeschoss
- Baujahr ca. 1900
- Hohe Decken und Altbaucharme
- Offene Küche
- Dunkler Laminatboden in Wohnräumen und Flur
- Frisch gestrichen, sofort bezugsfrei
- Fenster Schlafzimmer 3-fach verglast (ca. 2024)
- Fenster Wohn-/Esszimmer (ca. 1979)
- Innentüren aus 2025
- Innenliegendes Badezimmer mit weißen Fliesen, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Keller
- Rücklage insgesamt ca. 80.444€, Stand 31.12.2024
- Betriebskosten monatlich ca. 140,12€ inkl. Rücklage, zzgl. Heizkosten davon nicht umlagefähig ca. 70,70€
- Kein Denkmalschutz
- Beliebter Stadtteil mit studentischer Prägung
- Straßenbahnhaltestelle Hannover Freizeitheim Linden (Linie 10) in ca. 3 Gehminuten
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheke fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar

Objektnummer: 25076052 - 30451 Hannover – Linden-Nord

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt in einem der gefragtesten Stadtteile Hannovers. Dieser überzeugt durch seine lebendige Mischung aus städtischem Flair, studentischer Prägung und einer hervorragenden Infrastruktur. In nur ca. drei Gehminuten erreichen Sie die Straßenbahnhaltestelle „Hannover Freizeitheim Linden“ (Linie 10) mit direkter Verbindung in die Innenstadt und zu den Hochschulstandorten. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Ärzte und eine Apotheke sind ebenfalls in ca. fünf Minuten fußläufig erreichbar.

Die Lage ist besonders attraktiv für Studierende und Berufstätige: Die Gottfried Wilhelm Leibniz Universität Hannover ist in ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar, die Universitätsbibliothek in ca. 12 Minuten. Auch die Hochschule Hannover ist per Rad oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen.

Aufgrund der Nähe zu Hochschulen, der ausgezeichneten Verkehrsanbindung und des vielfältigen Freizeit- und Gastronomieangebots ist in diesem Stadtteil eine konstant hohe Mietnachfrage gegeben. Für Kapitalanleger eröffnet sich hier die Möglichkeit einer nachhaltigen Vermietung mit langfristig stabiler Perspektive.

Objektnummer: 25076052 - 30451 Hannover – Linden-Nord

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.5.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1899.  
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.

Objektnummer: 25076052 - 30451 Hannover – Linden-Nord

## 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)