

Hannover – Calenberger-Neustadt

# Exklusive Penthouse-Maisonette-Wohnung mit atemberaubendem Blick

CODE DU BIEN: 24076019-3



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

PRIX D'ACHAT: 870.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 204 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24076019-3	Prix d'achat	870.000 EUR
Surface habitable	ca. 204 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Etage	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	2013		
Place de stationnement	1 x Parking souterrain		

CODE DU BIEN: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	64.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.05.2034	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

CODE DU BIEN: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

## Une première impression

Diese exklusive Penthouse-Maisonette-Wohnung in der Calenberger Neustadt wurde 2013 fertiggestellt und bietet neben einer hochwertigen Ausstattung ein offenes Raumkonzept über zwei Etagen. Durch stadtnahes, urbanes Wohnen mit kurzen Wegen in die Innenstadt, zu den Herrenhäuser Gärten und zur Universität verfügt diese Wohnung über eine erstklassige Lage. Von der Tiefgarage gelangen Sie bequem mit dem Aufzug in die 4. Etage. Von dort aus kommen Sie direkt in die Wohnung. Mit 204 Quadratmetern Wohnfläche und drei Zimmern bietet die Wohnung durch das offene Raumkonzept ausreichend Platz. Ebenfalls ist es möglich durch Abtrennungen eine neue Aufteilung zu schaffen. Die großen Fensterfronten und die offene Gestaltung sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre in der gesamten Wohnung. Im 4. OG befinden sich zwei Bereiche die zum Schlafen, als Arbeitsbereich oder Wohnen genutzt werden können. Ein separates Zimmer verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank. Zudem verfügt die Wohnung über zwei Badezimmer, eines mit Dusche und das zweite mit Badewanne. Der Parkettboden verleiht allen Räumen eine warme Atmosphäre und unterstreicht den eleganten Charakter der Wohnung. Über die Treppe gelangen Sie in die obere Etage (5. OG) der Wohnung. Ein einladender Ess- und Wohnbereich mit Küche auf über 70 Quadratmetern und 3/4tel umliegender Fensterfront bieten ein sensationelles helles Raumgefühl mit einem Rundumblick über Hannover. Eines der Highlights dieser Wohnung sind zweifellos die großzügigen Dachterrassen auf beiden Etagen. Hier können Sie auf insgesamt über 90 Quadratmetern entspannen und den Blick über die Bäume zu den Herrenhäuser Gärten schweifen lassen, dazu den Sonnenaufgang und Sonnenuntergang Hannovers in vollen Zügen genießen. Diese Penthouse-Maisonette-Wohnung ist perfekt für anspruchsvolle Eigentümer, die auf der Suche nach einem exklusiven Zuhause in bester Lage sind. Ob als Single, Paar oder kleine Familie, hier findet jeder sein persönliches Refugium hoch über den Dächern der Stadt.

CODE DU BIEN: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

## Détails des commodités

- 204 Quadratmeter Wohnfläche
- Über 90 Quadratmeter umliegende Dachterrasse
- Einbauküche
- Zwei Badezimmer
- Parkettboden
- Offenes Wohnen
- Stadtnahes urbanes Wohnen
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz

CODE DU BIEN: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

## Tout sur l'emplacement

Die Calenberger Neustadt zeichnet sich durch ihre zentrale Lage aus, die es den Bewohnern ermöglicht, das Beste aus Hannover zu erleben. Zahlreiche Restaurants, Cafés, Boutiquen und kulturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, so dass Ihnen stets eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung steht. Die zentrale Lage mit der schnellen Erreichbarkeit der Herrenhäusergärten und der Leibniz-Universität machen die Wohnung exklusiv. Ein weiteres Highlight ist die unmittelbare Nähe zur Leine, die direkt vor der Wohnung verläuft. Darüber hinaus bietet die Calenberger Neustadt eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das Straßennetz, was es Ihnen leicht macht, die Stadt und ihre Umgebung zu erkunden. Der Hauptbahnhof ist nur wenige Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad entfernt und auch die Schnellstraße ist innerhalb von 10 Minuten per Auto erreichbar, so dass auch Pendler von dieser optimalen Verkehrsanbindung profitieren. Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung erreichen Sie zu Fuß in 10 Minuten. Genießen Sie von Ihrem Penthouse aus den einzigartigen Blick auf die malerischen Straßen und Plätze der Calenberger Neustadt sowie auf die imposante Silhouette Hannovers, erleben Sie urbanes Wohnen auf höchstem Niveau und lassen Sie sich von der Magie der Calenberger Neustadt verzaubern. Diese Penthouse-Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein luxuriöses Zuhause, sondern auch eine Lebensqualität, die Sie jeden Tag aufs Neue begeistern wird.

CODE DU BIEN: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 64.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.



CODE DU BIEN: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hanovre - Centre

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)