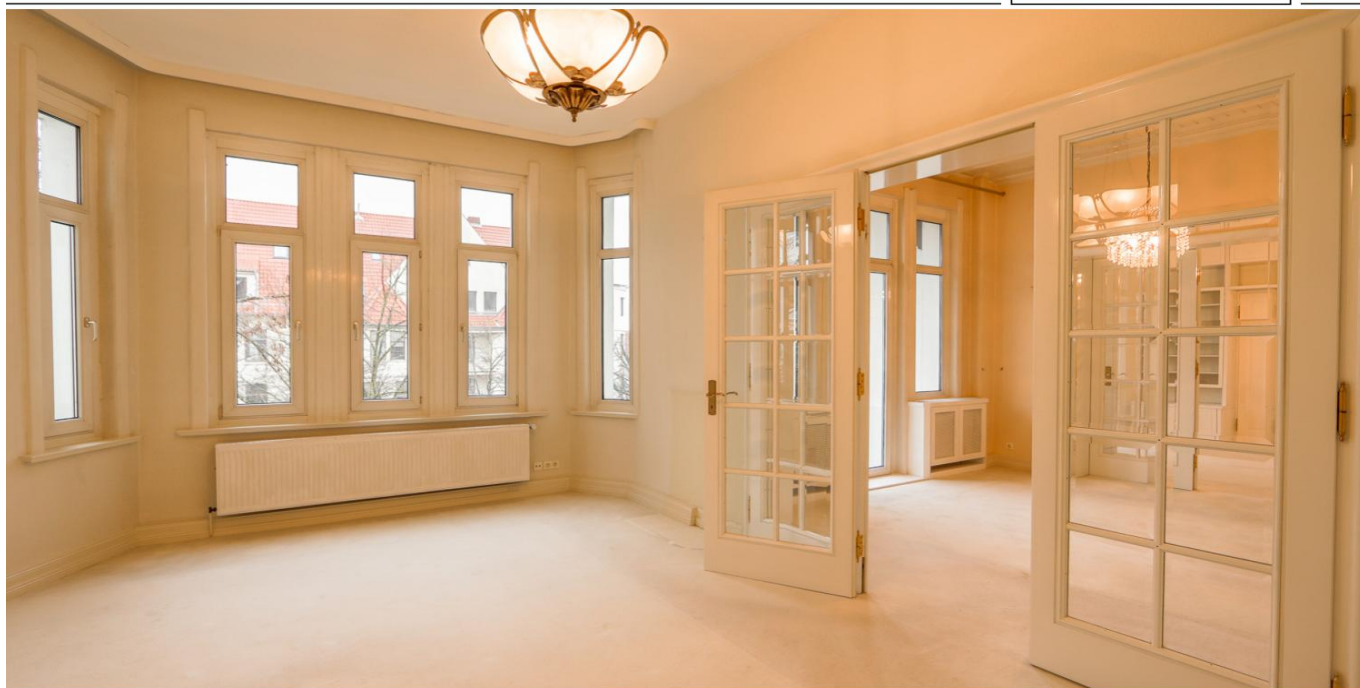


Hannover – List

Exklusive 5-Zimmer-Wohnung mit toller Atmosphäre und Altbaucharme im Herzen der List

CODICE OGGETTO: 24076033



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 600.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 158 m² • VANI: 5

CODICE OGGETTO: 24076033 - 30163 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: 24076033 - 30163 Hannover – List

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24076033	Prezzo d'acquisto	600.000 EUR
Superficie netta	ca. 158 m ²	Appartamento	Piano
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Superficie lorda	ca. 5 m ²
Bagni	1	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1903		

CODICE OGGETTO: 24076033 - 30163 Hannover – List

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	98.00 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.09.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

CODICE OGGETTO: 24076033 - 30163 Hannover – List

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076033 - 30163 Hannover – List

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076033 - 30163 Hannover – List

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076033 - 30163 Hannover – List

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076033 - 30163 Hannover – List

La proprietà



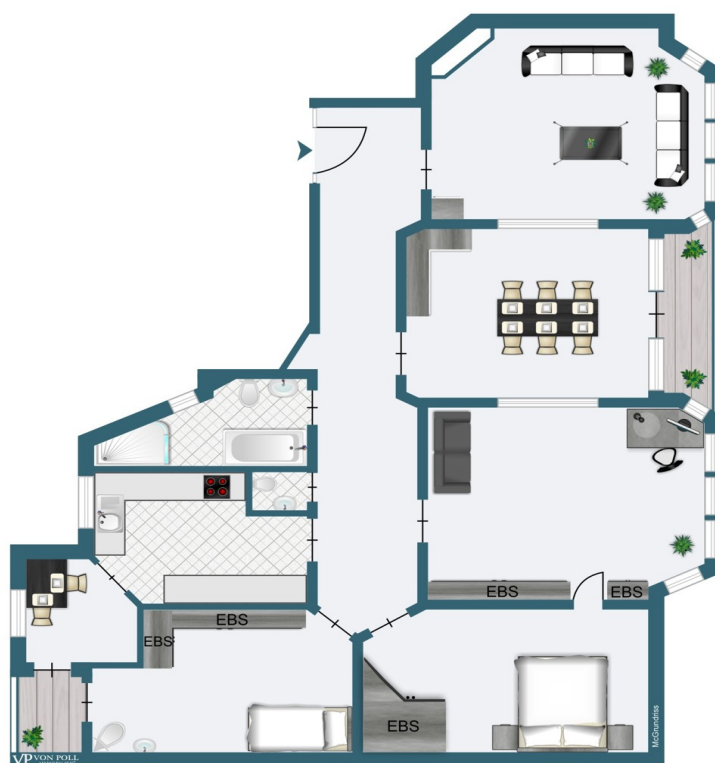
CODICE OGGETTO: 24076033 - 30163 Hannover – List

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076033 - 30163 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: 24076033 - 30163 Hannover – List

Una prima impressione

Willkommen in dieser wunderschönen, hellen 5-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Hauses aus dem Jahr 1903. Das gepflegte 12-Parteienhaus liegt in bester Lage in der List, Hannover, in unmittelbarer Nähe des beliebten Moltkeplatzes. Es vereint Altbaucharme mit einer modernen Atmosphäre. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den großzügigen Flur, von dem aus alle Zimmer zugänglich sind. Das Herzstück der Wohnung ist das große Wohnzimmer mit beeindruckenden, maßgefertigten weißen Türen mit Verglasung, die direkt in das angrenzende Esszimmer führen. Hier finden Sie einen kleinen Balkon zur Vorderseite des Hauses, der sich perfekt für ein gemütliches Frühstück im Freien eignet, während Sie den Sonnenaufgang genießen. Auch das Büro erreichen Sie selbstverständlich durch weitere stilvolle Zwischentüren. Es verfügt über ein eingebautes Bücherregal und eine ruhige Arbeitsumgebung – ideal zum konzentrierten Arbeiten. Vom Büro aus haben Sie direkten Zugang zum hellen und freundlichen Schlafzimmer, das mit einem großzügigen begehbaren Kleiderschrank ausgestattet ist. Ein weiteres Zimmer, ideal als Kinder- oder Gästezimmer nutzbar, verfügt über einen Balkon zum Innenhof und ist nur vom Flur aus erreichbar. Die große Küche, die auch einen Zugang zum Innenhof-Balkon hat, bietet ausreichend Platz und ein angenehmes Ambiente zum Kochen und Verweilen. Das Badezimmer überzeugt mit Dusche, Badewanne und Fenster. So genießen Sie viel Tageslicht und Frische. Zusätzlich gibt es auch ein Gäste-WC und einen kleinen Abstellraum für Schuhe, der ebenfalls vom Flur aus zugänglich ist. Hohe Decken und große Fenster sorgen in der gesamten Wohnung für ein luftiges und helles Wohngefühl – garantiert! Die Wohnbereiche sind mit einem weißen Teppich versehen, unter dem sich Parkett befindet, das mit handwerklichem Geschick aufgearbeitet werden kann. Der Flur empfängt Sie mit einem weißen Dielenboden, während Küche und Bäder gefliest sind. Dank der zentralen Lage bietet die Wohnung ein außergewöhnliches Wohngefühl. Eine Allee von Bäumen vor der Tür schirmt möglichen Lärm ab und gewährt einen herrlichen Blick vom Balkon und aus den Fenstern. Hier erleben Sie das Stadtleben von seiner schönsten Seite.

CODICE OGGETTO: 24076033 - 30163 Hannover – List

Dettagli dei servizi

- 5-Zimmer-Wohnung
- Denkmalgeschütztes Haus
- Baujahr: 1903
- 3. Obergeschoss
- Gepflegtes 12-Parteienhaus
- Große und helle Räume
- Großzügiger Flur mit Zugang zu allen Zimmern
- Durchgangstüren (Sonderanfertigung)
- Sonderangefertigte Regale an den Durchgangstüren
- Begehrer Kleiderschrank
- Badezimmer mit maßgefertigtem Waschbecken, Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Weißer Teppichboden (darunter Parkett)
- Weißer Dielenboden im Flur
- Küche, Bad und Gäste-WC mit Fliesen
- Teilweise dimmbare Lichtschalter
- Balkon zur Vorderseite (Baumallee vor der Tür schützt vor möglichem Lärm)
- Balkon zum Innenhof
- Kellerraum
- Fenster aus ca. 1985
- Elektrik aus ca. 1999

CODICE OGGETTO: 24076033 - 30163 Hannover – List

Tutto sulla posizione

Diese Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Gegenden Hannovers, im Stadtteil List, in unmittelbarer Nähe des Moltkeplatzes. Die Lage bietet Ihnen die perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Erholung. Sie ist besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende. In der direkten Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die Ihren täglichen Bedarf decken. Der Lister Platz und die Lister Meile sind in weniger als 10 Gehminuten erreichbar. Hier finden Sie eine Vielzahl von Supermärkten, Drogerien, Feinkostläden, Bäckereien und Apotheken. Darüber hinaus laden diverse Boutiquen, Cafés und Restaurants zum Bummeln und Verweilen ein. Mittwochs von 08.00 bis 13.00 Uhr findet am Moltkeplatz ein hervorragender Wochenmarkt statt. Die medizinische Versorgung in dieser Gegend ist erstklassig. Sie haben mehrere Fachärzte und Apotheken in weniger als 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Das nahegelegene Krankenhaus „MHH“ bietet Ihnen umfassende medizinische Dienstleistungen und Notfallversorgung. Es ist etwa 12 Autominuten entfernt. Familien mit Kindern finden hier alles, was sie brauchen: eine große Auswahl an Kindergärten und Schulen. In einem Umkreis von 1 km finden Sie verschiedene Kindertagesstätten und Spielgruppen. Grundschulen und weiterführende Schulen wie die Leibnizschule und das Kaiser-Wilhelm- und Ratsgymnasium liegen ebenfalls in der Umgebung und sind innerhalb von 15 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind Sie in kürzester Zeit überall: Mehrere Straßenbahn- und Buslinien halten in der Nähe, die Straßenbahnhaltestelle „Lister Platz“ ist nur 5 Gehminuten entfernt und ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Verbindung in die Innenstadt sowie in andere Stadtteile. Auch der Hauptbahnhof Hannover ist mit der Straßenbahn in etwa 10 Minuten erreichbar, was diese Lage ideal für Berufspendler macht. Die Eilenriede, der größte Stadtwald Europas, ist der ideale Ort für ausgedehnte Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren. In nur sieben Gehminuten erreichen Sie den Haupteingang zur Eilenriede. Der Moltkeplatz, ein kleiner, charmant gestalteter Platz, bietet Ihnen zusätzliche Erholungsmöglichkeiten und ist ein beliebter Treffpunkt für Anwohner, nur etwa zwei Gehminuten entfernt. Zu den beliebtesten und schönsten Wohngegenden Hannovers zählt die List, die mit ihrem besonderen Charme begeistert. Wunderschöne Altbauten prägen das Stadtbild und verleihen den Straßen ein historisches Flair. Die Nachbarschaft präsentiert sich lebendig, multikulturell und familienfreundlich. Hier trifft man auf eine bunte Mischung aus alteingesessenen Hannoveranern und jungen Familien, die das Viertel wegen seiner hohen Lebensqualität schätzen. Insgesamt bietet diese Immobilie die perfekte Lage, um alle Vorzüge der List zu genießen. Die ausgezeichnete Infrastruktur, die Nähe zur Natur und die vielfältigen

Freizeitmöglichkeiten machen diese Adresse zu einer der besten Adressen zum Leben und Wohlfühlen überhaupt.

CODICE OGGETTO: 24076033 - 30163 Hannover – List

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 98.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24076033 - 30163 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