Hannover – Südstadt

Großzügige Maisonette-Wohnung in Toplage mit Dachterrasse und Blick auf den Maschsee

Objektnummer: 25076026

KAUFPREIS: 565.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 117 m² • **ZIMMER:** 4.5

Objektnummer: 25076026 - 30173 Hannover – Südstadt

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

Objektnummer: 25076026 - 30173 Hannover – Südstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25076026
Wohnfläche	ca. 117 m²
Etage	5
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	565.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25076026 - 30173 Hannover – Südstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.06.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	94.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 25076026 - 30173 Hannover – Südstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25076026 - 30173 Hannover – Südstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25076026 - 30173 Hannover – Südstadt

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGE

VON POLL IMMOBILIEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0511 - 44 98 963 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 25076026 - 30173 Hannover – Südstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25076026 - 30173 Hannover – Südstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25076026 - 30173 Hannover – Südstadt

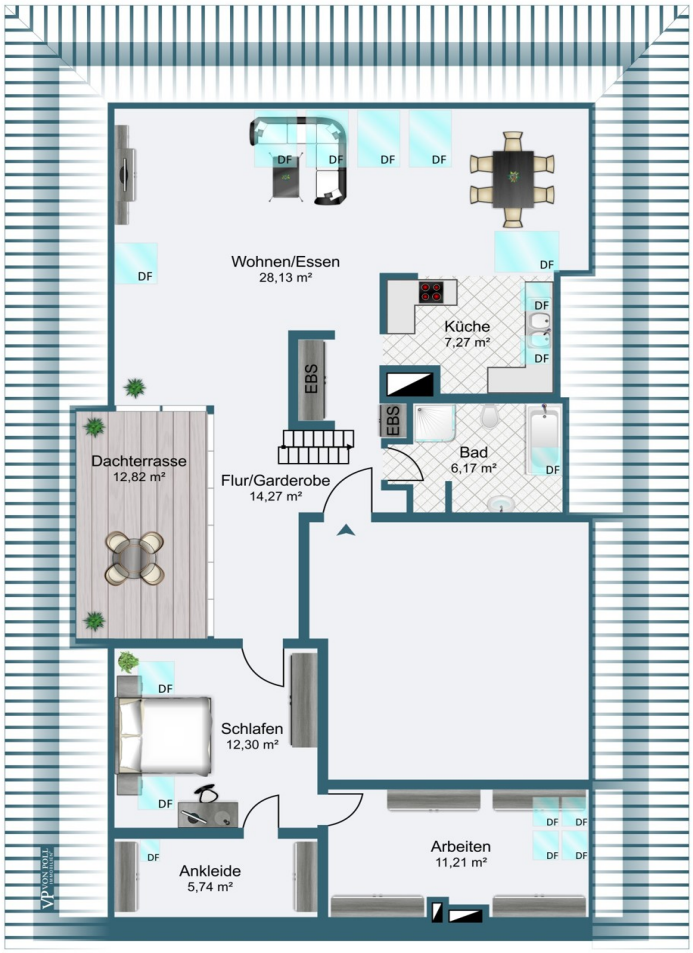
Die Immobilie

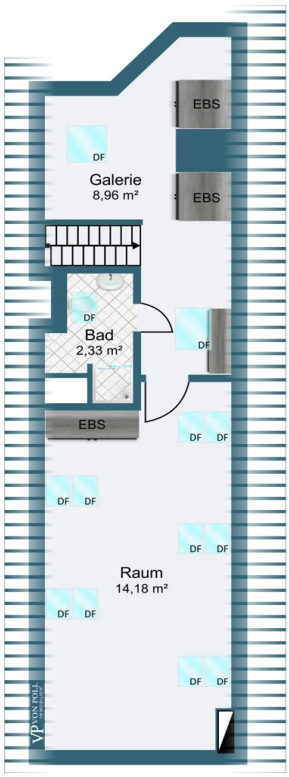
Objektnummer: 25076026 - 30173 Hannover – Südstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25076026 - 30173 Hannover – Südstadt

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: 25076026 - 30173 Hannover – Südstadt

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Maisonette-Wohnung mit ca. 117 m² Wohnfläche bietet ein einzigartiges Wohnambiente über zwei Ebenen in einer kleinen Eigentümergemeinschaft. Die Wohnung befindet sich in Bestlage am Maschsee und besticht durch ihren gut geschnittenen Grundriss sowie die gute Ausstattung.

Das Baujahr der Immobilie ist 1968, wobei die Wohneinheit im Dachgeschoss im Jahr 2001 ausgebaut wurde. Die Wohnung befindet sich in einem modernisiertem Zustand. Das Haus wird laufend Instand gesetzt. So wurde das Dach 2018 neu eingedeckt und erhielt eine neue Unterspannbahn.

Die Dachgeschosswohnung verteilt sich auf 4-5 Zimmer und ist optimal für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet. Der offene Küchen-, Wohn- und Essbereich schafft eine einladende Atmosphäre und bietet ausreichend Platz für gesellige Abende mit Freunden oder der Familie. Die passgenaue Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und lässt keine Wünsche offen. Ein Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidebereich sowie ein weiteres Zimmer runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Im oberen Bereich empfängt Sie eine Galerie mit Blick in den hellen Wohn- und Essbereich. Hier befindet sich ein weiteres Zimmer, welches individuell genutzt werden kann.

Das Interieur besteht aus Terrakotta-Fliesen und einem edlen Parkettboden aus amerikanischer Kirsche. Die zum Teil freigelegten Holzbalken verleihen der Wohnung einen besonderen Charme und machen sie hell und einladend.

Ein Highlight der Immobilie ist die aufwendig gestaltete Dachterrasse, die einen wunderbaren Blick auf den Maschsee sowie ins Grüne bietet. Hier können Sie entspannt den Tag ausklingen lassen und die Sonne genießen.

Für zusätzlichen Komfort sorgen diverse Einbauschränke, die optimal Stauraum bieten. Zwei Tageslichtbäder, die auf beiden Ebenen verteilt sind, bieten zusätzlichen Luxus im Alltag. Das Bad auf der unteren Ebene ist mit einer Badewanne und Dusche ausgestattet.

Die Wohnung wird mit einer Gasetagenheizung beheizt. Viele Fenster an der Süd- und Westseite sind mit einer äußeren Wärmeschutz-Markise ausgestattet. Dadurch wird ein

angenehmes Wohnklima gewährleistet.

Ein Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Der Gemeinschaftsgarten steht allen Bewohnern zur Verfügung und lädt zum Verweilen im Freien ein.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 341,70 €, davon entfallen 140,00 € auf die Instandhaltungsrücklage. Bei Bedarf kann eine Garage, die mit einem elektrischen Garagentor ausgestattet ist, für zusätzlich 25.000 € erworben werden.

Diese Immobilie vereint modernen Wohnkomfort in einer Maisonette-Wohnung mit einer erstklassigen Lage und einer hochwertigen Ausstattung. Sie bietet ideale Voraussetzungen für modernes Wohnen in einer lebendigen Stadtumgebung in der Nähe des Maschsees.

Objektnummer: 25076026 - 30173 Hannover – Südstadt

Ausstattung und Details

- Baujahr 1968
- Ausbau Dachgeschosswohnung 2001
- Maisonette-Wohnung über 2 Etagen
- ca. 117 m² Wohnfläche
- 4-5 Zimmer
- Dachterrasse mit Blick auf den Maschsee
- 2 Tageslicht-Bäder mit Badewanne und Dusche
- passgenaue Einbauküche
- Terrakotta Fliesen und Parkettboden Amerikanische Kirsche
- äußere Wärmeschutz-Markise an vielen Fenstern der Süd- und Westseite
- Einbauschränke
- Gasetagenheizung mit Warmwasserspeicher
- 1 Kellerraum
- gepflegter Gemeinschaftsgarten
- Neues Dach mit neuer Unterspannbahn in 2018
- Energieeffizienzklasse D
- monatliches Hausgeld 341,70 €, davon entfallen 140,00 € auf die Instandhaltungsrücklage
- kleine Eigentümergemeinschaft bestehend aus zehn Parteien
- Eine Garage mit elektrischem Garagentor kann für 25.000 € erworben werden

Objektnummer: 25076026 - 30173 Hannover – Südstadt

Alles zum Standort

Diese Wohnung befindet sich in einer ruhigen Straße unmittelbar am Maschsee.

Die Südstadt-Maschsee liegt südlich des Stadtzentrums von Hannover. Dieser Stadtteil ist bekannt für seine zentrale Lage, seine kulturelle Vielfalt und die zahlreichen Grünflächen sowie den Maschsee.

Der Stadtteil zeichnet sich durch eine Mischung aus historischen Gebäuden, modernen Wohnkomplexen und einer lebendigen Gemeinschaft aus.

Der Maschsee ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Segeln, Rudern und ausgedehnte Spaziergänge entlang der Uferpromenade.

Die Südstadt ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in ca. 6 Minuten zu Fuß. Mit der Linie 800 sind Sie in nur wenigen Minuten in der Innenstadt von Hannover. Die nächste Stadtbahn ist nur ca. 550 m entfernt. Vor dort aus erreichen Sie bequem den Hauptbahnhof.

Mit dem Auto haben Sie eine optimale Anbindung über den Westschnellweg und weiter über die Autobahnen A7 und A2.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf befinden Sich in unmittelbarer Nähe.

Zusammengefasst bietet die Südstadt-Maschsee in Hannover eine hohe Lebensqualität, eine starke Gemeinschaft und zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und macht sie zu einem attraktiven Wohnort.

Objektnummer: 25076026 - 30173 Hannover – Südstadt

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 94.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
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.

Objektnummer: 25076026 - 30173 Hannover – Südstadt

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com