

Hannover

# Stilvolle, energieeffiziente KfW-40-EE Neubauwohnung in urbaner Lage mit gehobenem Interieur

Objektnummer: 25076032-1



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

KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103,16 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25076032-1 - 30519 Hannover

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

Objektnummer: 25076032-1 - 30519 Hannover

## Auf einen Blick

Objektnummer	25076032-1	Kaufpreis	550.000 EUR
Wohnfläche	ca. 103,16 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	4	Provision	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	2023		

Objektnummer: 25076032-1 - 30519 Hannover

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	9.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.01.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25076032-1 - 30519 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076032-1 - 30519 Hannover

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Bald sind wir auch  
in Isernhagen-Süd  
für Sie da.**

Für Sie in den besten Lagen.

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

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Gutschein**

für eine persönliche und professionelle  
Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.

**Capital**

MAKLER-RANGLISTE  
2019 (2018-2019)

Top-Makler Hannover

★★★★★

Hochschule für  
von Poll Immobilien

Oder erhalten  
Sie hier einen  
ersten Richtwert  
online.

Objektnummer: 25076032-1 - 30519 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076032-1 - 30519 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076032-1 - 30519 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076032-1 - 30519 Hannover

## Grundrisse



Berechnungen beziehen sich auf die  
deutsche Wohnflächenverordnung.  
Größen sind auf angegebene Angaben  
und nicht maßstabsgerecht. Dieser  
Grundriss dient nur zur  
Vergleichbarkeit.

GRAFF 360

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: 25076032-1 - 30519 Hannover

## Ein erster Eindruck

Diese moderne neuwertige Wohnung, fertiggestellt im Jahr 2024, bietet auf ca. 103,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche hochwertiges und klimaneutrales Wohnen in urbaner Umgebung. Die Wohnung entspricht dem KfW 40 EE Standard und profitiert von einer leistungsstarken Photovoltaik-Anlage mit 100 kWp, was die energetische Effizienz unterstreicht und eine nahezu autarke Versorgung des Gebäudes gewährleistet. Die PV-Anlage speist auch den elektrischen Wasserboiler für warmes Wasser. Darüber hinaus profitieren die vorbereiteten Wallboxanschlüsse in den Carports von dem selbst erzeugten Strom.

Das Hausgeld ist mit monatlich 230,00 € gering und umfasst die Heizkosten sowie die Instandhaltungsrücklage.

Mit einer ansprechenden Kombination aus zeitloser Architektur und modernen, klaren Linien vereint die Wohnung Ästhetik und Funktionalität auf überzeugende Weise. Das gesamte Gebäude ist barrierefrei erschlossen. Alle Etagen sind durch einen geräumigen Aufzug erreichbar.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer. Der offene Küchen-/Ess- und Wohnbereich ist das Herzstück der Wohnung und besticht durch großzügige bodentiefe Fensterflächen, die viel Tageslicht hereinlassen, sowie Edelstahl-Griffe an Fenstern und Türen.

Eine hochwertige Einbauküche mit allen erforderlichen Elektrogeräten der Marken Neff & Liebherr sowie einem integrierten Wasserfilter-System von Blanco Choice kann gerne erworben werden.

Das Badezimmer ist mit hochwertigen Einbaumöbeln ausgestattet. Bei den Sanitärobjekten und Armaturen wurden renommierte Markenhersteller wie Geberit und Hansgrohe gewählt. Zusätzlich steht ein Gäste-WC zur Verfügung.

Die Ausstattung der Böden umfasst stilvolles Parkett und großformatige Fliesen von Villeroy & Boch. Jeder Raum verfügt über eine Fußbodenheizung, die individuell über ein digitales Thermostat nach den persönlichen Bedürfnissen eingestellt werden kann. Die massive Bauweise des Gebäudes aus Poroton-Mauerwerk Innenwänden bietet zudem einen verbesserten Schallschutz.

Eine Loggia (ca. 4,96 m<sup>2</sup>) und ein Balkon (ca. 4,28 m<sup>2</sup>) bieten Ihnen zusätzlichen Raum.

Die moderne Technik wird durch eine Türsprechanlage mit Farb-Video-Kamera sowie einer modernen Paketanlage im Haus ergänzt.

Bei Bedarf kann zusätzlich ein Carport-Kfz-Stellplatz mit Elektrovorrichtung für eine Wallbox erworben werden. In einer angrenzenden Fahrradgarage können Sie Ihr Fahrrad abstellen und sogar ein Elektrofahrrad aufladen.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die zentrale, stadtnahe Lage der Immobilie ermöglicht es Ihnen, städtische Annehmlichkeiten und Infrastruktur bequem zu erreichen und dennoch die Ruhe eines gut geplanten Wohngebäudes zu genießen. Die hochwertige Ausstattung, kombiniert mit klimaneutralem Wohnen und zukunftsweisender Energienutzung, macht diese Wohnung zu einer lohnenswerten Wahl für Paare oder kleine Familien, die Wert auf komfortables und nachhaltiges Wohnen legen.

Diese erstklassige Wohnung ist ideal für alle, die modernes Wohnen mit hoher Qualität und zukunftsweisenden Anpassungen erleben möchten.

Besichtigungstermine können nach Vorlage eines Finanzierungsnachweises vereinbart werden.

Objektnummer: 25076032-1 - 30519 Hannover

## Ausstattung und Details

- Baujahr 2023, Fertigstellung in 2024
- PV-Anlage 100 kWp
- KfW 40 EE
- Hausgeld mtl. 230,00 € inkl. Heizkosten und Instandhaltungsrücklage
- ca. 103,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1 Loggia (ca. 4,96 m<sup>2</sup>), 1 Balkon (ca. 4,28 m<sup>2</sup>)
- hochwertige Einbauküche inkl. aller Elektrogeräte (Neff & Liebherr) und einem Wasserfilter-System (Blanco Choice)
- 1 Badezimmer und 1 Gäste-WC, Sanitäröbekte und Armaturen von Geberit und Hansgrohe
- Parkett und großformatige Fliesen von Villeroy & Boch
- individuell regulierbare Fußbodenheizung mit digitalen Thermostaten
- 3fach verglaste bodentiefe Fenster
- Fenster-und Türgriffe aus hochwertigem Edelstahl
- Maßgefertigte Einbaumöbel im Arbeitszimmer
- geräumiger Aufzug auf allen Ebenen (barrierefreies Wohnen)
- 1 Kellerraum
- Fahrradgarage
- 1 Carport-Kfz-Stellplatz mit Elektrovorrichtung für eine Wallbox kann zusätzlich erworben werden
- Stadtnahes urbanes Wohnen

Objektnummer: 25076032-1 - 30519 Hannover

## Alles zum Standort

Der Stadtbezirk Döhren-Wülfel liegt im Süden von Hannover und überzeugt durch seine vielfältigen Geschäfte, Gastronomien, gründerzeitliche Wohngebäude und Neubauten. Erwähnenswert ist der sehr beliebte Wochenmarkt am Fiedelerplatz.

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. In nur wenigen Minuten erreichen Sie den Wiehbergpark mit seiner grünen Oase. 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: 25076032-1 - 30519 Hannover**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 9.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25076032-1 - 30519 Hannover

## 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)