

Hannover

# Zooviertel - 2-Zimmer-Altbauwohnung - Solide Kapitalanlage in gefragter Lage

Número da propriedade: 25076034



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

PREÇO DE COMPRA: 170.000 EUR • ÁREA: ca. 50,36 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25076034 - 30175 Hannover

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25076034 - 30175 Hannover

## Numa vista geral

Número da propriedade	25076034
Área	ca. 50,36 m <sup>2</sup>
Quartos	2
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1906

Preço de compra	170.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida

Número da propriedade: 25076034 - 30175 Hannover

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	116.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	11.07.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2004

Número da propriedade: 25076034 - 30175 Hannover

## O imóvel



Número da propriedade: 25076034 - 30175 Hannover

## O imóvel



Número da propriedade: 25076034 - 30175 Hannover

## O imóvel



**Número da propriedade: 25076034 - 30175 Hannover**

## Uma primeira impressão

Von Poll Immobilien bietet Ihnen hier eine 2-Zimmer-Wohnung in einer der begehrtesten Lagen Hannovers, dem Zooviertel.

Diese zentral gelegene Immobilie befindet sich im Hochparterre eines stilvollen und gepflegten Gründerstil-Hauses aus der Jahrhundertwende.

Die Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 50,36 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei gut proportionierte Zimmer und eignet sich hervorragend als Kaufobjekt für Investoren, insbesondere für die Vermietung an Studenten durch die Nähe zur Musikhochschule.

Der Zustand der Immobilie ist renovierungsbedürftig, was potenziellen Käufern Gestaltungsfreiheit bei der Renovierung erlaubt, um den individuellen Anforderungen und dem heutigen Standard gerecht zu werden.

Die Raumhöhe unterstützt das großzügige Raumgefühl. Das Badezimmer wurde als Tageslichtbad mit einer Dusche konzipiert, was den Wohnkomfort im Alltag erhöht. Eine funktionale Einbauküche rundet das Raumangebot ab und bietet eine solide Grundlage für den täglichen Bedarf.

Dieses Objekt bietet den Vorteil einer ruhigen Lage zum Innenhof, was in Verbindung mit der zentralen Lage ein entspanntes Wohnenerlebnis ermöglicht. In der direkten Umgebung befindet sich der weitläufige Eilenriedewald, wo Erholungssuchende und Naturliebhaber auf ihre Kosten kommen.

Die Wohnung steht sofort bezugsfrei zur Verfügung, was eine schnelle und unkomplizierte Übergabe ermöglicht.

Zusammengefasst bietet diese Altbauwohnung in zentraler, jedoch ruhiger Lage vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob für die Eigennutzung nach Renovierung oder zur Kapitalanlage mit dem Potenzial zur studentischen Vermietung, ist dieses Apartment eine vielversprechende Investition.

Die Kombination aus hervorragender Lage, solider Bausubstanz und dem bestehenden Ausbaupotenzial macht dieses Objekt besonders interessant für Käufer, die visionär denken und in einem der gefragten Viertel der Stadt investieren möchten.

Número da propriedade: 25076034 - 30175 Hannover

## Detalhes do equipamento

- Baujahr: 1906
- Hochparterre
- Wohnfläche ca. 50,36 m<sup>2</sup>
- Zwei Zimmer
- Tageslichtbad mit Dusche
- Einbauküche
- Fenster mit Kunststoffrahmen und Doppelverglasung
- Gasetagetherme aus 2004
- Hausgeld: € 194,22 mtl. inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage
- sofort Bezugfrei

**Número da propriedade: 25076034 - 30175 Hannover**

## Tudo sobre a localização

Das hier angebotene Objekt liegt, relativ zentrumsnah, in Hannovers beliebtem Stadtteil Zoo.

Diese gediegene Wohngegend vereint Ruhe und sehr gute Infrastruktur in perfekter Art und Weise.

Die Musikhochschule, die Eilenriede und natürlich der Zoo liegen nur wenige Minuten entfernt !

Zur Medizinischen Hochschule benötigt man sowohl mit dem Auto, als auch mit dem Fahrrad ca.15 Minuten.

Einen EDEKA-Markt erreicht man binnen kürzester Zeit. Einmal pro Woche wird in fußläufiger Distanz ein Wochenmarkt abgehalten. Weitere Einkäufe kann man auf der nahe gelegenen Seelhorststraße tätigen.

Das Stadtzentrum Hannovers ist fußläufig oder mit dem Fahrrad kommod erreichbar. Haltestellen der Buslinien 128 und 134 liegen in mittelbarer Nähe der Wohnung. Über den Braunschweiger Platz und die Hans-Böckler-Allee gelangen Sie binnen weniger Minuten auf den Messeschnellweg und damit auch nach kurzer Zeit zu den Autobahnen A2 und A7.

Auch für unterschiedlichste Arztpraxen, Rechtsanwaltskanzleien und internationale Gastronomie in der Nähe des Objektes ist gesorgt.

Einzigartiges Wohngefühl in bester Lage!

Número da propriedade: 25076034 - 30175 Hannover

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
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.

Número da propriedade: 25076034 - 30175 Hannover

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: hannover@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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