Hannover – Hannover-Oststadt

Oststadt: geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Aufzug und Tiefgaragenstellplatz

Número da propriedade: 25076009

PREÇO DE COMPRA: 425.000 EUR • **ÁREA:** ca. 100,48 m² • **QUARTOS:** 3

Número da propriedade: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

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

Número da propriedade: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

Numa vista geral

Número da propriedade	25076009
Área	ca. 100,48 m²
Piso	1
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1979
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	425.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2017
Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás natural leve
Certificado Energético válido até	26.05.2026
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	95.00 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2008

Número da propriedade: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

O imóvel

Número da propriedade: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

O imóvel

Número da propriedade: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

O imóvel

Número da propriedade: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

O imóvel

Número da propriedade: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

O imóvel

Número da propriedade: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

Plantas dos pisos

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten 17-Parteien-Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1979 bietet viel Platz und eine durchdachte Raumaufteilung. Mit ca. 100 m² Wohnfläche, einer sonnigen, nach Südosten ausgerichteten Loggia, einem Aufzug und einem Tiefgaragenstellplatz genießen Sie höchsten Wohnkomfort in einer der begehrtesten Lagen Hannovers. Die Wohnung empfängt Sie mit einer großzügigen Diele, die über einen separaten Eingang und einen offenen Flur erreichbar ist. Links befindet sich ein praktisches Gäste-WC mit Fenster. Gegenüber öffnet sich das großzügige Wohnzimmer mit offener Gestaltung und großer Fensterfront – hell und einladend. Eine Schiebetür führt auf die Loggia mit schönem Stadtblick. Der edle Parkettboden unterstreicht die warme Atmosphäre. Angrenzend liegt die funktionale, modern ausgestattete Küche mit hochwertiger Granitarbeitsplatte und neuwertigen Elektrogeräten, inklusive Weinkühlschrank. Das Fenster bietet einen schönen Blick in den Innenhof und sorgt für gute Belüftung beim Kochen. Ein Flur trennt den Wohnbereich von den Privaträumen und schafft Rückzugsmöglichkeiten. Das erste Schlafzimmer zur Straßenseite ist großzügig geschnitten und bietet einen zweiten Zugang zur Loggia. Auch hier liegt Parkett. Das zweite Schlafzimmer zum Innenhof verfügt über einen praktischen Eckschrank und Fliesenboden. Zwischen den Schlafzimmern liegt das 2017/2018 modernisierte, große innenliegende Bad mit großer Dusche und angrenzendem offenen Hauswirtschaftsraum. Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, die Zentralheizung stammt aus 2008. Das Haus wird von einer freundlichen Hausgemeinschaft bewohnt, in der Wohnungen selten verkauft werden. Die gepflegte Grünanlage im Innenhof trägt zur hohen Wohnqualität bei. Die Infrastruktur ist hervorragend: Die Lister Meile ist ca. 950 m, der Raschplatz ca. 850 m und der Ententeich (Eilenriede) nur ca. 350 m entfernt. Das aktuelle Hausgeld setzt sich aus 262,05 € für die Instandhaltungsrücklage (langfristige Wertsteigerung), 385,53 € für die Heizkosten und 142,42€ den übrigen Betriebskosten zusammen. Die aktuellen Heizkosten von 385,53 € basieren auf einer 4-köpfigen Familie mit zwei Kleinkindern, die naturgemäß einen höheren Wärmebedarf haben. Vergleichbare Wohnungen im selben Haus mit 1-2 Personen zahlen ca. 500 € Hausgeld. Durch die geplante Sanierung ist in Zukunft mit Einsparungen zu rechnen. Das Hausgeld für den Tiefgaragenstellplatz beträgt 60 € (36,51 € Rücklage). Der Stellplatz kann vermietet oder verkauft werden. Ein Sanierungsfahrplan aus Juni 2024 sieht Modernisierungen wie Fassadendämmung, neue Fenster, Haustüren, Heizungsanlage und Lüftungssysteme vor. Die Maßnahmen steigern den Immobilienwert und senken langfristig Energiekosten. Gerne stellen wir Ihnen den vollständigen Plan zur Verfügung. Diese Wohnung bietet Ihnen eine einzigartige Kombination aus großzügigem Wohnraum,

hervorragender Lage und einer nachhaltige Wertsteigerung. Ideal geeignet ist die Wohnung für Singles, Paare ohne Kinder oder Familien mit maximal einem Kind.

Número da propriedade: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

Detalhes do equipamento

Das Hausgeld umfasst
262,05 € für die Instandhaltungsrücklage (Wertsteigerung),
385,53 € Heizkosten,
142,42 € weitere Betriebskosten
Die Heizkosten basieren auf einer 4-köpfigen Familie mit höherem Wärmebedarf.
Vergleichbare Wohnungen im selben Haus, mit 1–2 Personen zahlen insgesamt ca. 500 € Hausgeld.
Durch die geplante Sanierung ist in Zukunft mit Einsparungen zu rechnen.
- ca. 100 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 1. Obergeschoss
- Baujahr ca. 1979
- Tiefgaragenstellplatz
- Aufzug
- Kellerraum
- Fußbodenheizung
- Loggia Südost-Ausrichtung
- Gäste-WC mit Fenster
- Badezimmer modernisiert (2017/2018), große Dusche, angrenzender Hauswirtschaftsraum
- Bodenbeläge Wohnzimmer, ein Schlafzimmer: Parkett
- Bodenbeläge Diele, Küche, Badezimmer, zweites Schlafzimmer: Fliesen
- EBK: Granitarbeitsplatte, neuwertige Elektrogeräte, Weinkühlschrank
- Rücklage ca. 107.000 € (Stand September 2024)
- Sanierungsfahrplan (bis 2035):
Dämmung der Kellerdecke/Tiefgarage
Austausch von Fenstern und Haustüren
Dämmung der Außenwände
Austausch der Heizung, Warmwasser, Lüftung
- Gepflegte Grünanlage im Innenhof
- Freundliche und hilfsbereite Hausgemeinschaft
- Hausgeld Tiefgaragenstellplatz 60,00 €/Monat:
36,51 € Instandhaltungsrücklage
23,49 € restliche Betriebskosten
Vermietung oder Weiterverkauf Tiefgaragenstellplatz möglich

Número da propriedade: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

Tudo sobre a localização

Die Lage dieser Immobilie überzeugt durch ihre hervorragende Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangeboten und Bildungseinrichtungen. Eine Bushaltestelle ist nur 110 Meter entfernt, so dass Sie mit der Linie 100 oder 200 in nur vier Minuten am Kröpcke sind - dem Herzen der Innenstadt. Wer lieber zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs ist, erreicht die Innenstadt in rund 1,3 Kilometern. Die beliebte Lister Meile mit ihren zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés ist maximal 950 Meter entfernt. Der Raschplatz und der Hauptbahnhof mit seinen vielfältigen Verkehrsanbindungen liegt ca. 850 Meter entfernt. Für Erholung im Grünen sorgt der nahe gelegene Ententeich im Stadtwald Eilenriede, der nur 350 Meter von der Wohnung entfernt ist. Die Nahversorgung ist optimal: Ein Supermarkt in der Bödekerstraße ist nur ca. 160 Meter entfernt. Eine Apotheke und mehrere Arztpraxen befinden sich im Umkreis von ca. 500 Metern. Auch für Familien bietet die Umgebung eine hervorragende Infrastruktur. Ein Kindergarten ist ca. 550 Meter entfernt, die nächste Grundschule ca. 450 Meter. Weiterführende Schulen wie das Gymnasium oder die IGS List sind bequem mit dem Fahrrad in fünf bis sechs Minuten zu erreichen. Ob Nahversorgung, Bildung, Freizeit oder Verkehrsanbindung - dieser Wohnungsstandort bietet alles, was für einen komfortablen Alltag benötigt wird.

Número da propriedade: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.5.2026. Endenergiebedarf beträgt 95.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. 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.

Número da propriedade: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

Pessoa de contacto

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

Christian Neteler

Schiffgraben 48 Hanover - Centro
E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com