

Hannover – Mitte

Superlage am Steuerndieb

Objektnummer: 22076003-3



www.von-poll.com

- KAUFPREIS 1.800.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205 m² • ZIMMER: 11

Objektnummer: - 22076003-3 - 30175 Hannover – Mitte

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

Objektnummer : 22076003-3 - 30175 Hannover – Mitte

Auf einen Blick

Objektnummer	22076003-3	Kaufpreis	1.800.000 EUR
Wohnfläche	ca. 205 m ²	Haus	Zweifamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	11	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	6	Nutzfläche	ca. 23 m ²
Badezimmer	3		
Baujahr	1875		

Objektnummer: 22076003-3 - 30175 Hannover – Mitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	22.03.2032
Befuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	234.40 kWh/m²a

Objektnummer: 22076003-3 - 30175 Hannover – Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 22076003-3 - 30175 Hannover – Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 22076003-3 - 30175 Hannover – Mitte

Die Immobilie



Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

Objektnummer: 22076003-3 - 30175 Hannover – Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 22076003-3 - 30175 Hannover – Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 22076003-3 - 30175 Hannover – Mitte

Ein erster Eindruck

Dieses einmalige Angebot sollten Sie sich nicht entgehen lassen. 1.420qm direkt am SteuerndieB bietet Ihnen einmalige Entwicklungsmöglichkeiten. Die Lage macht´s! Genießen Sie das Wohnen in Hannovers außergewöhnlicher zentraler und naturnaher Lage. Europas größter Stadtwald Eilenriede liegt direkt vor der Tür. Sie können bequem mit dem Fahrrad oder zu Fuß durch die Eilenriede die Innenstadt von Hannover erreichen. Das Grundstück selbst ist südlich ausgerichtet und voll erschlossen. Aktuell ist das Grundstück mit einem Haus aus dem Jahr 1875 bebaut (kein Denkmalschutz). Eine weitere Einheit wurde im Jahr 1975 erstellt. Sie können auch ein neues schönes Einfamilienhaus oder ein Doppelhaus mit ausreichend Wohnfläche, denkbar ca. 350qm, errichten (Beispielbilder finden Sie im Exposé). Die mögliche Bebaubarkeit ist ausreichend groß (GRZ 0,25, GFZ 0,25).

Objektnummer: 22076003-3 - 30175 Hannover – Mitte

Ausstattung und Details

- Steuerndieb
- Eilenriede
- 1.420qm
- Neubebauung möglich, Wohnfläche mit ca. 350qm denkbar
- aktuell bebaut (Bj 1875 und 1975, kein Denkmalschutz)
 - GRZ 0,25
 - GFZ 0,25
- ohne Denkmalschutz

Objektnummer: 22076003-3 - 30175 Hannover – Mitte

Alles zum Standort

Dieses Grundstück liegt optimal in der Nähe des beliebten Bereiches Steuerndieb mitten im Stadtwald Eilenriede. Die absolute Nachbarschaft zur Eilenriede macht das Objekt so interessant. Die Nähe zum Weidetorkreisel und somit zum Schnellweg bietet Ihnen eine gute Anbindung zur Autobahn. Ebenso erreichen Sie die Innenstadt (4km) von Hannover in wenigen Minuten. Die Einkaufsmöglichkeiten am Emmelmanplatz oder am nahegelegenen EDEKA- Markt bzw. denn´s-Biomarkt an der Podbielskistraße sind ausreichend gegeben.

Objektnummer: 22076003-3 - 30175 Hannover – Mitte

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 234.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist H. **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: 22076003-3 - 30175 Hannover – Mitte

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Neteler

Schiffgraben 48 Hannover – Mitte
E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com