

Hannover / Isernhagen-Süd

## Modernisierte 2 - Zimmerwohnung mit großer Terrasse in Isernhagen - Süd

Objektnummer: 25076039



KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25076039 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

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

Objektnummer: 25076039 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 25076039       |
| Wohnfläche   | ca. 90 m²      |
| Zimmer       | 2              |
| Schlafzimmer | 1              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 1972           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 370.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Maisonette                                                                |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Einbauküche                                                     |

Objektnummer: 25076039 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 29.05.2031 | Endenergiebedarf            | 210.00 kWh/m²a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | G              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1990           |

Objektnummer: 25076039 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## 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)

**Gutschein**  
für eine persönliche und professionelle  
Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.

**Capital**  
HAARER-KOMPASS  
Top-Makler Hannover  
★★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien

Oder erhalten  
Sie hier einen  
ersten Richtwert  
online.



Objektnummer: 25076039 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076039 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076039 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076039 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Maisonette-Wohnung, erbaut im Jahr 1972 und zuletzt im Jahr 2024 umfassend modernisiert, bietet eine gehobene Ausstattung und einen optimalen Wohnkomfort.

Auf einer Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> erstreckt sich diese Immobilie über zwei Etagen und präsentiert sich in einem modernisierten Zustand.

Durchdachte Raumaufteilung und qualitativ hochwertige Ausstattungsmerkmale machen diese Wohnung zu einem idealen Rückzugsort.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein lichtdurchfluteter offener Wohn - Essbereich. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein einladendes Ambiente. Eine moderne Küche schließt direkt an den Essbereich an und ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet, die den hohen Ansprüchen des täglichen Bedarfs gerecht werden.

Über eine elegante Treppe gelangen Sie auf die nächste Ebene der Maisonette, wo sich das Wohnzimmer mit angrenzender Terrasse befindet.

Das Badezimmer wurde ebenfalls modernisiert und überzeugt mit stilvollen Armaturen sowie einer geräumigen Dusche. Es bietet eine komfortable Ausstattung mit ansprechendem Design.

Die Wohnung zeichnet sich durch ihre hochwertige Ausstattung aus, darunter langlebiger Bodenbelag, geschmackvolle Wandverkleidungen sowie modernisierte Haustechnik. Die Heizung wurde im letzten Jahr modernisiert – der neue Energieausweis ist bereits beantragt.

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die dennoch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und notwendige Infrastruktur bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und leicht erreichbar. Die Maisonette-Wohnung bietet den idealen Ausgangspunkt für alle, die stadtnahes Wohnen mit gehobener Ausstattung verbinden möchten.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder Einzelpersonen, die Wert auf ein stilvolles Zuhause legen. Die Kombination aus moderner Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung erfüllt die Bedürfnisse zeitgemäßen Wohnens und bietet gleichzeitig ein

hohes Maß an Komfort und Lebensqualität.

Ein Tiefgaragenstellplatz sowie großzügiger Kellerraum runden dieses Angebot ab.

Für weiterführende Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese moderne Maisonette-Wohnung zu entdecken und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25076039 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## Ausstattung und Details

- Wohnfläche ca. 90 m<sup>2</sup>
- Umfangreiche Modernisierung in 2024
- Terrasse ca. 24 m<sup>2</sup>
- Großzügiger Wohn - Essbereich
- Lichtdurchflutet
- KFZ - Stellplatz in der Tiefgarage
- Kellerraum

Objektnummer: 25076039 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in Isernhagen-Süd, einem ruhigen und gehobenen Wohnviertel am nordöstlichen Stadtrand von Hannover. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und altem Baumbestand. Trotz der ruhigen Lage profitieren Bewohner von einer sehr guten Anbindung an das städtische Leben.

In unmittelbarer Nähe finden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte sind schnell erreichbar. Auch mehrere Arztpraxen, Apotheken und Dienstleister befinden sich in der Umgebung. Für Familien besonders attraktiv sind die nahegelegenen Kindergärten und Schulen, die sich entweder fußläufig oder mit dem Fahrrad bequem erreichen lassen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Bushaltestelle „Am Rotdorn“ liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung zu den Stadtteilen Bothfeld, Groß-Buchholz und zur Stadtbahnlinie 3 am Fasanenkrug. Diese ist ebenfalls in etwa 10–15 Minuten fußläufig erreichbar und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Innenstadt Hannovers – ideal für Berufspendler und Schüler.

Auch für Autofahrer ist die Lage günstig: Die Podbielskistraße als Hauptverkehrsachse ist schnell erreichbar, ebenso wie die Auffahrten zur A2 und A37. So gelangt man zügig sowohl ins Zentrum von Hannover als auch in die angrenzenden Regionen und das Umland.

Erholung in der Natur ist ebenfalls nicht weit entfernt. In der direkten Umgebung laden kleine Grünflächen, Felder und Spazierwege entlang des nahegelegenen Bahndamms oder durch die umliegenden Wohngebiete zu kurzen Auszeiten im Freien ein – ideal für Hundebesitzer, Jogger oder entspannte Abendspaziergänge.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Mischung aus naturnahem, ruhigem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit – perfekt für alle, die ein komfortables Zuhause mit guter Infrastruktur in einem der beliebtesten Wohnviertel Hannovers suchen.

Objektnummer: 25076039 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.5.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 210.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25076039 - 30657 Hannover / Isernhagen-Süd

## 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)