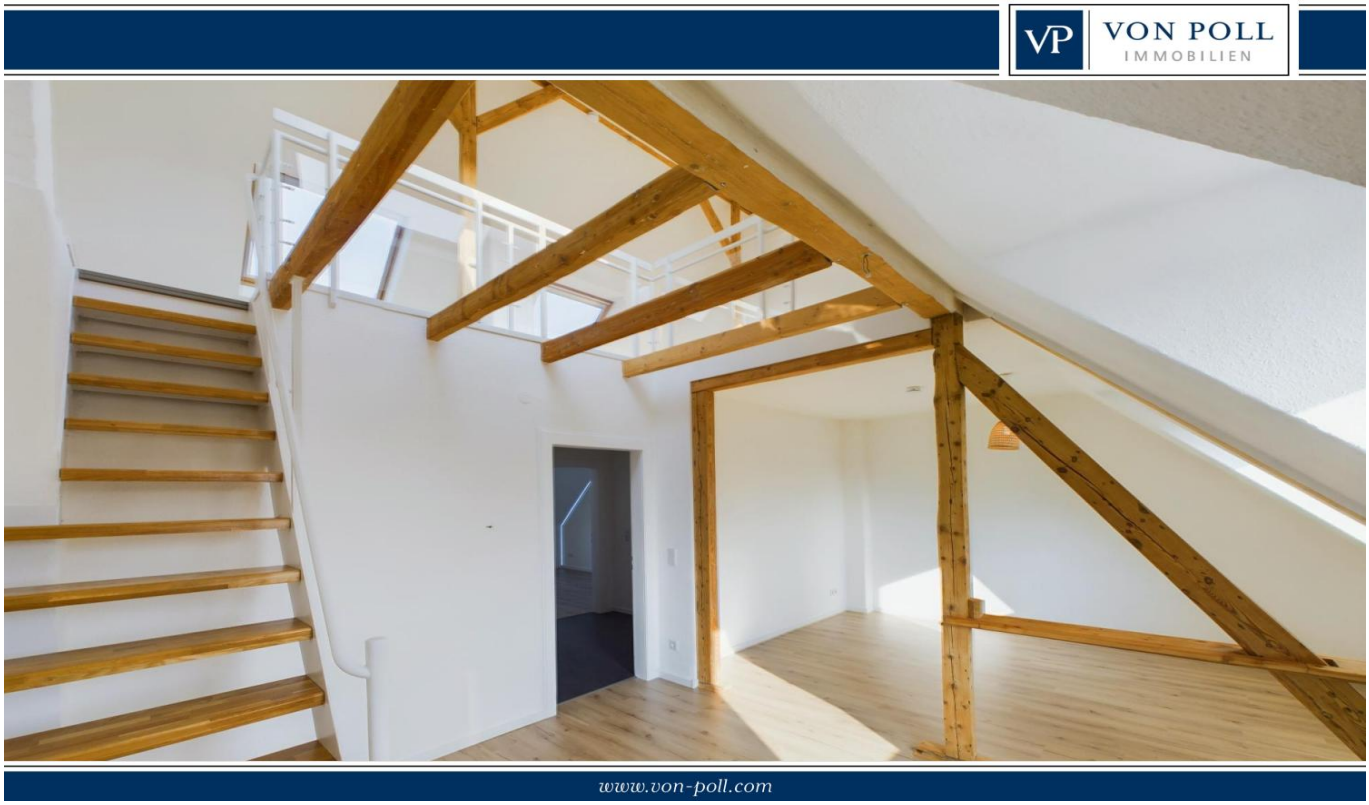
Hannover – Hannover-Südstadt

Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung am Maschsee - Stilvolles Wohnen in erstklassiger Lage!

Objektnummer: 25076004-2



KAUFPREIS: 339.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 84,59 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25076004-2 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

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

Objektnummer: 25076004-2 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25076004-2
Wohnfläche	ca. 84,59 m²
Etage	5
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1951

Kaufpreis	339.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25076004-2 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.10.2028
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	192.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25076004-2 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25076004-2 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25076004-2 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25076004-2 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25076004-2 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25076004-2 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

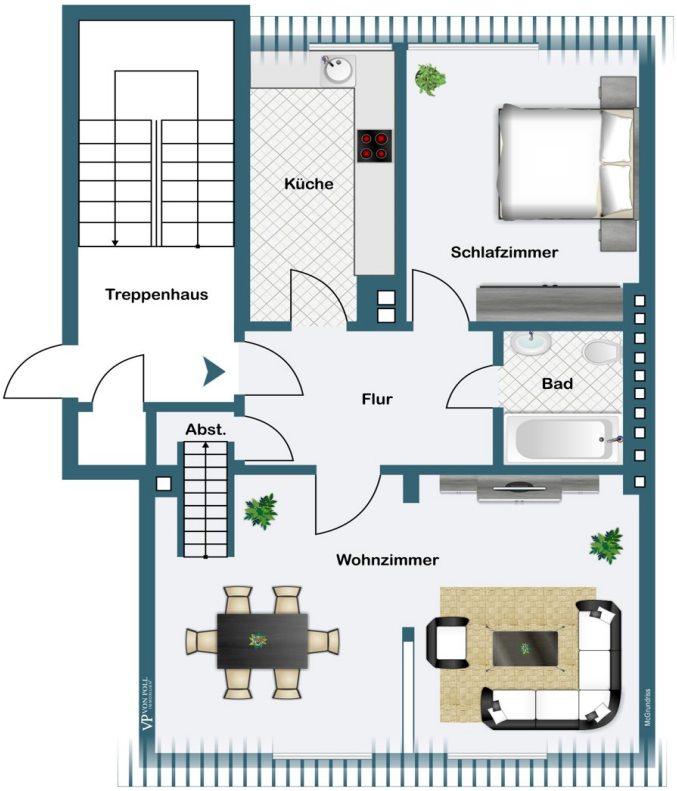
Die Immobilie

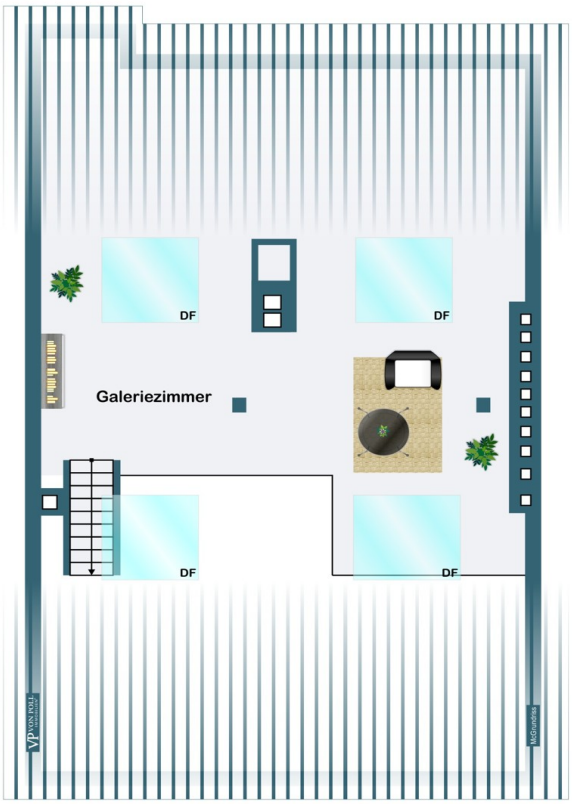
Objektnummer: 25076004-2 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25076004-2 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

Grundrisse





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: 25076004-2 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

Ein erster Eindruck

Diese moderne Maisonette-Wohnung bietet auf ca. 85 m² Wohnfläche und ca. 99 m² Grundfläche eine gut durchdachte Raumaufteilung. Sie befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1951. Der Ausbau der Dachgeschosswohnung erfolgte in den Jahren 1989 bis ca. 1992.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über 3 Zimmer, darunter ein großzügiges und helles Wohnzimmer. Bei Bedarf kann hier mühelos ein weiteres Zimmer geschaffen werden. Von dort gelangen Sie über eine Holztreppe zum Galeriezimmer, das vielseitig genutzt werden kann und ein Highlight der Wohnung ist. Freigelegte Holzbalken verleihen den Räumen einen besonderen Charme.

Das Schlafzimmer ist mit einer modernen LED-Lichtleiste ausgestattet, die für eine angenehme Atmosphäre sorgt.

In der geräumigen Küche befindet sich eine gut konzipierte neuwertige Einbauküche mit allen Elektrogeräten und einer Waschmaschine. Das Badezimmer ist hell gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet.

Die Fußböden mit Trittschalldämmung bestehen aus hochwertigem Vinylparkett in der Küche, Flur und Bad sowie Laminat in den Räumen. Die Deckenspots im Flur, Bad und Küche sorgen für ein ansprechendes Lichtkonzept.

Auf den Dachflächenfenstern im oberen Galeriezimmer wurden Thermo-Rollos installiert, die sowohl im Sommer die Hitze als auch im Winter die Kälte zuverlässig abschirmen. Dadurch wird ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit gewährleistet.

Die letzte umfassende Modernisierung der Wohnung fand im Jahr 2023 statt, sodass sich die Immobilie in einem neuwertigen Zustand befindet. Auch das Gebäude wurde in den letzten 20 Jahren kontinuierlich instandgehalten.

Eine Gasetagenheizung sorgt für eine individuelle Wärmeversorgung. Somit entfallen hohe Gemeinschaftskosten und Sie zahlen nur für Ihre tatsächlich verbrauchte Energie. Der Energieverbrauch der Wohnung liegt unter dem Durchschnittsverbrauch, was zu geringen Heizkosten führt.

Neben einem praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung und einem Einbauschrank

im Flur steht ein separater Kellerraum zur Verfügung, so dass genügend Stauraum vorhanden ist.

Ein gepflegter, abgeschirmter Gemeinschaftsgarten lädt zum Verweilen ein und bietet einen idyllischen und angenehmen Rückzugsort.

Das monatliche Hausgeld inklusive Instandhaltungsrücklage beträgt 184 €.

Diese Immobilie überzeugt durch eine bevorzugte Lage, unweit des Maschsees gelegen, eine moderne Ausstattung und eine umfassende Modernisierung.

Die Wohnung eignet sich besonders für Singles oder Paare, die Wert auf ein individuelles Wohnkonzept legen und die Kombination aus ruhiger, grüner Umgebung und die Nähe zum Stadtzentrum schätzen.

Objektnummer: 25076004-2 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

Ausstattung und Details

- Baujahr 1951
- Ausbau Dachgeschosswohnung in den Jahren 1989 bis ca. 1992
- ca. 85 m² Wohnfläche
- ca. 99 m² Grundfläche
- 2 Zimmer + 1 Galeriezimmer (ein weiteres Zimmer ist realisierbar)
- Badezimmer mit Badewanne
- neuwertige Einbauküche inkl. Elektrogeräte und Waschmaschine
- Vinylparkett und Laminat mit Trittschalldämmung
- LED-Lichtleiste im Schlafzimmer
- Thermo-Rollos an den Dachflächenfenster im Galeriezimmer
- Gasetagenheizung
- Einbauschrank im Flur
- 1 Abstellraum in der Wohnung
- 1 Kellerraum
- gepflegter, abgeschirmter Gemeinschaftsgarten
- monatliches Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage 184 €
- geringer Energieverbrauch

Modernisierungen in der Wohnung
- 2011 Austausch der Fenster (2fach verglast)
- 2014 Austausch Fenster (2fach verglast) Wohnzimmer rechts (Umbau für Ausstieg Feuerwehr, Gaube neu isoliert)

2023 Weitere umfassende Modernisierung der Wohnung
- Austausch Fenster (3fach verglast) Wohnzimmer links
- Elektroleitungen, Steckdosen, Sicherungskasten mit FI-Schalter, Stromzähler neu
- Zwischendecken neu in Flur/Bad/Küche inkl. integrierter Beleuchtung (Deckenspots)
- Holzbalken abgeschliffen
- Fußböden in allen Räumen neu
- Wände teilweise neu verputzt
- Neuer Anstrich weiß in der gesamten Wohnung
- Einbauküche inkl. neuer Elektrogeräte und Waschmaschine

Instandsetzungen am Haus in den letzten 20 Jahren
- 2002/2004 Dacheindeckung neu mit 16 cm Isolation und neue Dachfenster
- 2006-2012 Steigleitungen teilweise erneuert
- 2008/2009 Renovierung Treppenhaus inkl. neuer Fenster und Eingangstüren
- 2023 Sanierung sämtlicher Balkone

Objektnummer: 25076004-2 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

Alles zum Standort

Diese Wohnung befindet sich in einer ruhigen Straße unmittelbar am Maschsee.

Die Südstadt-Maschsee liegt südlich des Stadtzentrums von Hannover. Dieser Stadtteil ist bekannt für seine zentrale Lage, seine kulturelle Vielfalt und die zahlreichen Grünflächen sowie den Maschsee.

Der Stadtteil zeichnet sich durch eine Mischung aus historischen Gebäuden, modernen Wohnkomplexen und einer lebendigen Gemeinschaft aus.

Der Maschsee, fußläufig in nur einer Minute erreichbar, ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Segeln, Rudern und ausgedehnte Spaziergänge entlang der Uferpromenade.

Die Südstadt ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in nur 1 Minute zu Fuß. Mit der Linie 800 sind Sie in nur wenigen Minuten in der Innenstadt von Hannover. Die nächste Stadtbahn ist nur ca. 650 m entfernt. Vor dort aus erreichen Sie bequem den Hauptbahnhof.

Mit dem Auto haben Sie eine optimale Anbindung über den Westschnellweg und weiter über die Autobahnen A7 und A2.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf befinden Sich in unmittelbarer Nähe.

Zusammengefasst bietet die Südstadt-Maschsee in Hannover eine hohe Lebensqualität, eine starke Gemeinschaft und zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und macht sie zu einem attraktiven Wohnort.

Objektnummer: 25076004-2 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.10.2028.
Endenergiebedarf beträgt 192.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25076004-2 - 30169 Hannover – Hannover-Südstadt

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com