

Hannover - Südstadt

Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung in Toplage unweit des Stephansplatzes

Objektnummer: 26076008



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61,09 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

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

Objektnummer: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26076008	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 61,09 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1900	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	101.40 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	22.08.2028	Energieeffizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilien-
bewertung –
schnell und
unverbindlich.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung/Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf **VON POLL IMMOBILIEN Home**.

www.home.von-poll.com



Objektnummer: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)511 - 44 98 963 0

Objektnummer: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26076008 - 30173 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: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Etagenwohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 61,09 m² und vereint stilvollen Altbau-Charme mit urbanem Wohnkomfort. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1900 in der begehrten Südstadt unweit des Stephansplatzes und besticht durch ihre charaktervolle Architektur sowie eine angenehme, gewachsene Nachbarschaft.

Die Wohnung liegt ruhig zum Innenhof mit West-Ausrichtung und bietet dadurch eine entspannte Wohnatmosphäre mitten in der Stadt und dennoch angenehm abgeschirmt vom Trubel. Die gut durchdachte Raumaufteilung umfasst zwei Zimmer, ein separates Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung. Der schöne Dielenboden unterstreicht den klassischen Altbaucharakter und sorgt für ein warmes, einladendes Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist der Westbalkon, der von beiden Zimmern aus zugänglich ist. Dadurch wird der Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert. Genießen Sie sonnige Nachmittags- und Abendstunden in ruhiger Innenhoflage ideal zum Entspannen nach einem langen Tag.

Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Nahversorgung und hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung unter anderem der beliebte Markt am Stephansplatz. Der Maschsee ist in ca. 15 Minuten fußläufig erreichbar und bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Grünen.

Ob als Haupt-/ Zweitwohnsitz oder als Kapitalanlage diese Immobilie vereint Altbauflair, eine attraktive Südstadtlage, eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen sonnigen Balkon mit Zugang aus beiden Zimmern zu einem besonders

stimmigen Gesamtangebot.

Die derzeit vermietete Wohnung bietet sowohl Kapitalanlegern als auch
Eigennutzern attraktive Möglichkeiten.

Die flexible Nutzungsmöglichkeit macht diese Immobilie zu einer besonders
interessanten Gelegenheit: Sie vereint Wertstabilität, Planungssicherheit und die
Option, die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt selbst zu beziehen.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Wohnung persönlich. Kontaktieren
Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines
Besichtigungstermins.

Objektnummer: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

Ausstattung und Details

- Baujahr 1900
- 4. Obergeschoss
- ca. 61,09 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Dielenboden
- 1 Badezimmer
- separate Küche
- Balkon ca. 6 m² Grundfläche
- Kellerraum
- aktuelle Jährliche Nettokaltmiete ca. 8.165 €

Objektnummer: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

Alles zum Standort

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

Die Südstadt 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 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 ca. 6 Minuten zu Fuß. Mit der Linie 121 sind Sie in nur wenigen Minuten in der Innenstadt von Hannover. Die nächste Stadtbahn ist nur ca. 500 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 in Hannover eine hohe Lebensqualität, eine starke Gemeinschaft und zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und macht sie zu einem attraktiven Wohnort.

Objektnummer: 26076008 - 30173 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