Hannover – List

Geräumiges Reihenhaus im beliebten Malerviertel

Objektnummer: 23076046

KAUFPREIS: 599.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 163,58 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 176 m²

Objektnummer: 23076046 - 30177 Hannover – List

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

Objektnummer: 23076046 - 30177 Hannover – List

Auf einen Blick

Objektnummer	23076046
Wohnfläche	ca. 163,58 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1978

Kaufpreis	599.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23076046 - 30177 Hannover – List

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergie-verbrauch	135.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.05.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 23076046 - 30177 Hannover – List

Die Immobilie

Objektnummer: 23076046 - 30177 Hannover – List

Die Immobilie

Objektnummer: 23076046 - 30177 Hannover – List

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGE

VON POLL IMMOBILIEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0511 - 44 98 963 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 23076046 - 30177 Hannover – List

Die Immobilie

Objektnummer: 23076046 - 30177 Hannover – List

Die Immobilie

Objektnummer: 23076046 - 30177 Hannover – List

Die Immobilie

Objektnummer: 23076046 - 30177 Hannover – List

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

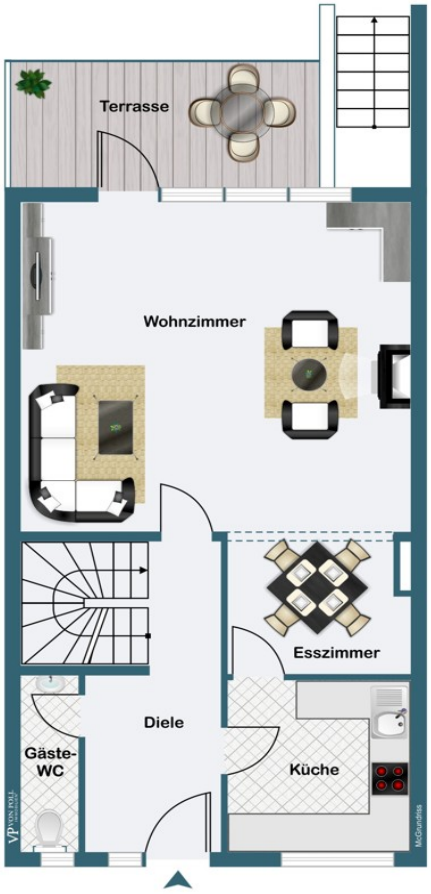
Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2022
Top-Makler Hannover
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
IM TEST: 3.094 Makler
GÜLTIG BIS: 09/23

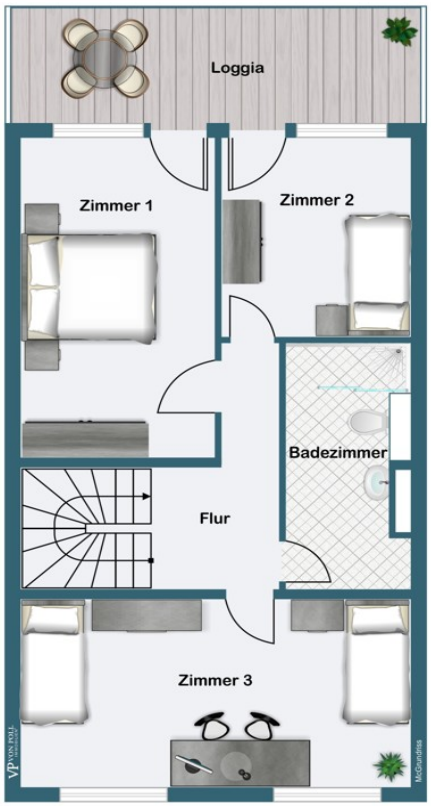
FOCUS MONEY
HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT
VON POLL IMMOBILIEN
7 weitere Anbieter erhielten die Note Sehr Gut
Im Test: 29 Immobilienmakler in Deutschland
Ausgabe 9/2022
★★★★★

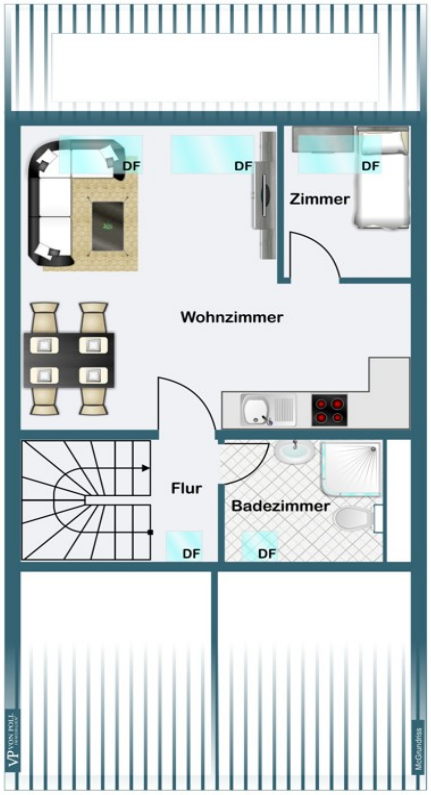
www.von-poll.com

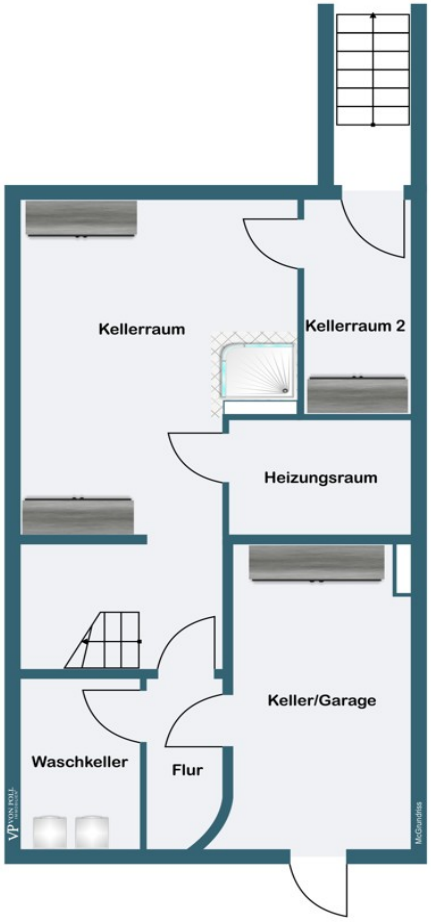
Objektnummer: 23076046 - 30177 Hannover – List

Grundrisse




Loggia
Zimmer 1
Zimmer 2
Badezimmer
Flur
Zimmer 3


DF
DF
DF
Zimmer
Wohnzimmer
Flur
Badezimmer
DF
DF



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: 23076046 - 30177 Hannover – List

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN bietet Ihnen hier ein modernes Reihenmittelhaus mit einer Wohnfläche von ca. 164 m² auf einer Grundstücksfläche von ca. 176 m². Das Haus befindet sich im beliebten Malerviertel in der List direkt an der Eilenriede, dem größten Stadtwalds Europas. Das im Jahr 1978 errichtete Gebäude befindet sich in einem gepflegten und guten baulichen Zustand und wurde in den Jahren 2014 und 2015 umfassend modernisiert. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, 2 Badezimmer und ein Gäste-WC, die sich über drei Etagen erstrecken. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich sowie die Küche und das Gäste-WC. Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie die Terrasse, die mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist. Ein Kaminofen sorgt für angenehme Wärme und gemütliche Abende. Alle Räume im Erdgeschoss sind mit Fliesen ausgelegt. Über eine schöne Harfentreppe aus Holz erreichen Sie das Obergeschoss. Dort befinden sich drei weitere Zimmer, die mit Fliesen und Vinyl/PVC-Böden versehen sind. Das Bad im Obergeschoss ist mit einer großen Dusche ausgestattet und bietet viel Platz. Zudem verfügt das Obergeschoss über eine Loggia, auf der Sie die frische Luft genießen und den Blick über die Eilenriede schweifen lassen können. Das Dachgeschoss bietet einen weiteren Wohnbereich mit offener Einbauküche sowie ein separates Zimmer und ein weiteres Badezimmer mit Dusche. Hier haben Sie die Möglichkeit, einen eigenen kleinen Rückzugsort zu schaffen oder Ihre Gäste unterzubringen. Im Kellergeschoss befinden sich zwei Kellerräume , davon ein Raum mit einer Dusche sowie ein Waschkeller. Zudem gibt es eine Kellergarage, die bei Bedarf wieder als Garage umgerüstet werden kann.
Das Haus wurde umfassend in den Jahren 2014 und 2015 modernisiert. Dabei wurden das Gäste-WC und das Bad im Obergeschoss neu gestaltet. Zudem wurden eine Einbauküche im Erdgeschoss und Dachgeschoss eingebaut. Im Erdgeschoss wurden Fliesen verlegt. Im Erdgeschoss sowie im Bad im Obergeschoss wurden neue Heizkörper installiert. Des Weiteren wurde die Elektrik erneuert und Glastüren eingebaut. Das EG und OG verfügen bereits über 3-fach-verglaste Fenster aus den Jahren 2013 und 2015. Die Fenster mit Doppelverglasung im Dachgeschoss stammen größtenteils aus dem Jahr 1989. Eine neue Gaszentralheizung wurde im Jahr 2018 eingebaut. Der nicht einsehbare Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und ist nach Süden ausgerichtet, sodass Sie den ganzen Tag die Sonne genießen können.
Zusammenfassend handelt es sich bei dieser Immobilie um ein großzügiges Haus in einem gepflegten Zustand mit einer guten Raumaufteilung. Die moderne Ausstattung, die ruhige Lage und der nicht einsehbare Garten machen dieses Haus zu einer attraktiven Option für Paare und Familien, die mitten in der Stadt und dennoch im Grünen wohnen möchten.

Objektnummer: 23076046 - 30177 Hannover – List

Ausstattung und Details

Erdgeschoss:
- Wohn- und Essbereich
- Küche mit Einbauküche
- Gäste-WC
- Fliesen
- Kaminofen
- elektrische Rollläden zur Terrasse
- Terrasse mit Markise

Obergeschoss
- drei Zimmer
- Bad mit großer Dusche
- Loggia
- Fliesen, Vinyl/PVC-Böden
- elektrische Rollläden im Zimmer 3

Dachgeschoss
- Wohnbereich mit offener Einbauküche
- ein separates Zimmer
- Bad mit Dusche
- Fliesen und Korkboden

Kellergeschoss
- zwei Kellerräume
- ein Waschkeller
- Dusche
- Kellergarage

Umfassende Modernisierung in 2014/2015
- Gäste-WC und Bad im OG
- Einbauküche im EG und DG
- Fliesen im EG
- Heizkörper im EG und Bad OG
- Elektrik
- Glastüren
- Bodenbelag Loggia
- Treppenbelag
- Baujahr 1978
- ca. 176 m² Grundstück
- ca. 164 m² Wohnfläche

- Reihenmittelhaus
- 6 Zimmer
- zum Teil 3-fach-verglaste Fenster
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2018
- Vollkeller
- Terrasse
- Kellergarage kann als Garage wieder umgerüstet werden

Objektnummer: 23076046 - 30177 Hannover – List

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im wunderschönen Malerviertel in dem beliebten Stadtteil List im nördlichen Teil von Hannover. Das Malerviertel zeichnet sich durch eine besondere architektonische Vielfalt aus. Hier finden sich historische Altbauten, Jugendstilhäuser und moderne Gebäude. Dies verleiht dem Viertel einen einzigartigen Charakter. In der List finden Sie eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten, von kleinen Geschäften bis hin zu großen Supermärkten. Die Lister Meile ist eine beliebte Einkaufsstraße, die sich durch den Stadtteil zieht und viele Geschäfte, Restaurants und Cafés bietet. Sie endet am Hauptbahnhof und ist eine Verbindung in die Innenstadt von Hannover. In der List gibt es verschiedene kulturelle Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten. Zudem ist das Viertel von Grünflächen umgeben, darunter der Stadtwald Eilenriede, einer der größten innerstädtischen Wälder Europas. Dies bietet den Bewohnern die Möglichkeit, in der Natur zu entspannen und Sport zu treiben. Der Stadtteil ist durch eine hervorragende Verkehrsanbindung an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. In nur 7 Gehminuten erreichen Sie die Stadtbahnstationen Viergrenzen oder Pelikanviertel. Die Linien 3, 7 und 9 verbinden die List mit anderen Stadtteilen und dem Zentrum Hannovers. Auch die Autobahn ist in nur wenigen Minuten erreichbar, was besonders für Pendler von Vorteil ist. In der List gibt es mehrere Schulen und Kindergärten, was sie zu einer familienfreundlichen Gegend macht. Insgesamt ist die List ein vielfältiger und lebendiger Stadtteil in Hannover und bietet eine gute Mischung aus Wohnen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten.

Objektnummer: 23076046 - 30177 Hannover – List

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 135.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 23076046 - 30177 Hannover – List

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