

Hannover

## South City - Exclusive ground floor apartment with terrace and garden area in like-new condition

Property ID: 25076036



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 540.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 92,73 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2.5**

Property ID: 25076036 - 30171 Hannover

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25076036 - 30171 Hannover

## At a glance

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Property ID          | 25076036                                   |
| Living Space         | ca. 92,73 m <sup>2</sup>                   |
| Rooms                | 2.5                                        |
| Bedrooms             | 1                                          |
| Bathrooms            | 1                                          |
| Year of construction | 2017                                       |
| Type of parking      | 1 x Underground car park, 35000 EUR (Sale) |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 540.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new                                                                  |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen                  |

Property ID: 25076036 - 30171 Hannover

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                           |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Fossil CHP         | Final Energy Demand                                  | 62.50 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 04.03.2030         | Energy efficiency class                              | B                         |
| Power Source                   | Block              | Year of construction according to energy certificate | 2017                      |

Property ID: 25076036 - 30171 Hannover

## The property



**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)

**VON POLL IMMOBILIEN**

**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.



Property ID: 25076036 - 30171 Hannover

## The property



Property ID: 25076036 - 30171 Hannover

## The property



Property ID: 25076036 - 30171 Hannover

## The property



Property ID: 25076036 - 30171 Hannover

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25076036 - 30171 Hannover

## A first impression

This nearly new ground-floor apartment impresses with its combination of modern amenities, spacious layout, and attractive location. The building was completed in 2020. With approximately 92.73 m<sup>2</sup> of living space, the apartment offers ample room and a well-designed floor plan, making it ideal for singles and couples. The apartment is currently rented – the monthly rent is €1,300, plus €135 for the underground parking space. Upon entering the apartment, you are greeted by a welcoming hallway that divides the space into private and public areas. The heart of the property is the generous living and dining area with an open-plan kitchen. Floor-to-ceiling, triple-glazed windows offer unobstructed views of the terrace and private garden. With a total area of approximately 122 m<sup>2</sup>, the spacious terrace and garden extend the living space outdoors during the warmer months and are perfect for relaxing in nature. The modern fitted kitchen is seamlessly integrated into the room and offers a pleasant cooking experience thanks to high-quality appliances and ample storage space. A spacious bedroom provides a tranquil retreat, promising peace and relaxation. The adjoining dressing area offers convenient storage for your clothing. The bright bathroom features a bathtub and a walk-in shower, providing a contemporary standard of amenities. A separate guest WC adds convenience for everyday use and when entertaining guests. Oak parquet flooring throughout the living areas creates a warm and inviting atmosphere. Underfloor heating provides comfortable warmth on cold days and can be individually controlled. Electric exterior blinds on all windows allow for easy control of light and ensure a high degree of privacy. The energy efficiency rating of B underscores the modern, energy-optimized construction standard of this apartment. A private cellar provides additional storage space. A parking space in the underground garage is available for your vehicle. This space is equipped with a wallbox for easy charging of an electric vehicle. The monthly service charge is €355.89 and already includes heating costs and the maintenance reserve. The excellent location combines a pleasant living atmosphere with quick access to all essential amenities. Schools, shopping facilities, and recreational areas are within easy reach – ideal for working singles or couples. In summary, this property offers a contemporary living experience, a well-designed layout, and modern features that simplify everyday life. The apartment is in pristine condition and offers a variety of possibilities – whether for personal use or as a high-yield rental opportunity.

Property ID: 25076036 - 30171 Hannover

## Details of amenities

- Fertigstellung der Wohnanlage in 2020
- ca. 92,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2,5 Zimmer
- großzügige Terrasse und Gartenanteil zur alleinigen Nutzung (Gesamt ca. 122 m<sup>2</sup>)
- 1 Tageslicht-Bad mit Badewanne und Dusche
- 1 Gäste-WC
- Parkettboden Eiche
- bodentiefe 3-fach-verglaste Fenster
- elektrische Außenrollläden
- Einbauküche
- 1 Kellerraum
- Kinderspielplatz zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Energieeffizienzklasse B
- ein Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage inkl. Wallbox zum Kaufpreis von 35.000 €
- monatliches Hausgeld 355,89 € inkl. Heizkosten und Instandhaltungsrücklage
- vermietet zu einer Kaltmiete von mtl. 1.300 € zzgl. mtl. 135 € Kfz-TG-Stellplatz

Property ID: 25076036 - 30171 Hannover

## All about the location

Diese Wohnung befindet sich in dem beliebten Stadtteil Südstadt.

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. xy Minuten zu Fuß. Mit der Linie xy sind Sie in nur wenigen Minuten in der Innenstadt von Hannover. Die nächste Stadtbahn ist nur ca. xy 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.

Property ID: 25076036 - 30171 Hannover

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.3.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 62.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Property ID: 25076036 - 30171 Hannover

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: [hannover@von-poll.com](mailto:hannover@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)