Hannover

Energieeffiziente moderne Stadtwohnung mit Loggia, Terrasse und hochwertiger Ausstattung

Property ID: 25076032

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 103,16 m^2 • **ROOMS:** 3

Property ID: 25076032 - 30519 Hannover

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

Property ID: 25076032 - 30519 Hannover

At a glance

Property ID	25076032
Living Space	ca. 103,16 m²
Floor	4
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2023
Type of parking	1 x Car port, 27000 EUR (Sale)

Purchase Price	595.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25076032 - 30519 Hannover

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	08.01.2035
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	9.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 25076032 - 30519 Hannover

The property

Property ID: 25076032 - 30519 Hannover

The property

Property ID: 25076032 - 30519 Hannover

The property

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

Property ID: 25076032 - 30519 Hannover

The property

Property ID: 25076032 - 30519 Hannover

The property

Property ID: 25076032 - 30519 Hannover

The property

Property ID: 25076032 - 30519 Hannover

A first impression

Diese moderne neuwertige Wohnung, fertiggestellt im Jahr 2024, bietet auf ca. 103,16 m² Wohnfläche hochqualitatives und klimaneutrales Wohnen in urbaner Umgebung. Mit einer ansprechenden Kombination aus zeitloser Architektur und modernen, klaren Linien vereint die Wohnung Ästhetik und Funktionalität auf überzeugende Weise. Das gesamte Gebäude ist barrierefrei erschlossen. Alle Etagen sind durch einen geräumigen Aufzug erreichbar.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die Ihnen einen Rückzugsort für Ruhe und Entspannung bieten. Der offene Küchen-/Ess- und Wohnbereich ist das Herzstück der Wohnung und besticht durch großzügige bodentiefe Fensterflächen, die viel Tageslicht hereinlassen, sowie Edelstahl-Griffe an Fenstern und Türen.

Eine hochwertige Einbauküche mit allen erforderlichen Elektrogeräten der Marken Neff & Liebherr sowie einem integrierten Wasserfilter-System von Blanco Choice ist ebenfalls enthalten und erfüllt selbst höchste Ansprüche an Komfort und Funktionalität.

Das Badezimmer ist mit hochwertigen Einbaumöbeln ausgestattet. Bei den Sanitärobjekten und Armaturen wurden renommierte Markenhersteller wie Geberit und Hansgrohe gewählt. Zusätzlich steht ein Gäste-WC zur Verfügung.

Die Ausstattung der Böden umfasst stilvolles Parkett und großformatige Fliesen von Villeroy & Boch. Jeder Raum verfügt über eine Fußbodenheizung, die individuell über ein digitales Thermostat nach den persönlichen Bedürfnissen eingestellt werden kann. Die massive Bauweise des Gebäudes aus Proton-Mauerwerk Innenwänden bietet zudem einen verbesserten Schallschutz.

Eine Loggia und eine Terrasse bieten Ihnen zusätzlichen Raum im Freien.

Die moderne Technik wird durch eine Türsprechanlage mit Farb-Video-Kamera sowie einer modernen Paketanlage im Haus ergänzt.

Die Wohnung entspricht dem KfW 40 EE Standard und profitiert von einer leistungsstarken Photovoltaik-Anlage mit 100 kWp, was die energetische Effizienz unterstreicht und eine nahezu autarke Versorgung des Gebäudes gewährleistet. Die PV-Anlage speist auch den elektrischen Wasserboiler für warmes Wasser. Darüber hinaus

profitieren die Wallboxen in den Carports von dem selbst erzeugten Strom.

Das Hausgeld ist mit monatlich 210,00 € gering und umfasst die Heizkosten sowie die Instandhaltungsrücklage.

Bei Bedarf kann ein Carport-Kfz-Stellplatz mit Elektrovorrichtung für eine Wallbox für 27.000 € erworben werden. In einer angrenzenden Fahrradgarage können Sie Ihr Fahrrad abstellen und sogar ein Elektrofahrrad aufladen.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die zentrale, stadtnahe Lage der Immobilie ermöglicht es Ihnen, städtische Annehmlichkeiten und Infrastruktur bequem zu erreichen und dennoch die Ruhe eines gut geplanten Wohngebäudes zu genießen. Die hochwertige Ausstattung, kombiniert mit klimaneutralem Wohnen und zukunftsweisender Energienutzung, macht diese Wohnung zu einer lohnenswerten Wahl für Paare oder kleine Familien, die Wert auf komfortables und nachhaltiges Wohnen legen.

Diese erstklassige Wohnung ist ideal für alle, die modernes Wohnen mit hoher Qualität und zukunftsweisenden Anpassungen erleben möchten.

Property ID: 25076032 - 30519 Hannover

Details of amenities

- Baujahr 2023, Fertigstellung in 2024
- PV-Anlage 100 kWp
- KfW 40 EE
- Hausgeld mtl. 210,00 € inkl. Heizkosten und Instandhaltungsrücklage
- ca. 103,16 m² Wohnfläche
- 1 Loggia, 1 Terrasse
- hochwertige Einbauküche inkl. aller Elektrogeräte (Neff & Liebherr) und einem Wasserfilter-System (Blanco Choice)
- 1 Badezimmer und 1 Gäste-WC, Sanitärobjekte und Armaturen von Geberit und Hansgrohe
- Parkett und großformatige Fliesen von Villeroy & Boch
- individuell regulierbare Fußbodenheizung mit digitalen Thermostaten
- 3fach verglaste bodentiefe Fenster
- Fenster-und Türgriffe aus hochwertigem Edelstahl
- Maßgefertigte Einbaumöbel im Arbeitszimmer
- geräumiger Aufzug auf allen Ebenen (barrierefreies Wohnen)
- 1 Kellerraum
- Fahrradgarage
- 1 Carport-Kfz-Stellplatz mit Elektrovorrichtung für eine Wallbox kann für 27.000 € erworben werden
- Stadtnahes urbanes Wohnen

Property ID: 25076032 - 30519 Hannover

All about the location

Der Stadtbezirk Döhren-Wülfel liegt im Süden von Hannover und überzeugt durch seine vielfältigen Geschäfte, Gastronomien, gründerzeitliche Wohngebäude und Nebauten. Erwähnenswert ist der sehr beliebte Wochenmarkt am Fiedelerplatz.

Im Westen von Döhren erstreckt sich um die Leine eine weiträumige Auen - und Wiesenlandschaft mit Frei-/Badeteichen und Angelteichen. Das Gebiet um Leine und Ricklinger Kiesteiche ist im Sommer eines der bedeutenden Naherholungsziele Hannovers. In nur wenigen Minuten erreichen Sie den Wiehbergpark mit seiner grünen Oase. Der Südrand der Eilenriede und der Maschsee grenzen im Norden an den Stadtteil Döhren.

Döhren ist mit den Stadtbahnlinien 1,2 und 8 erreichbar.

Der Schnellweg und die Autobahn 7 ist innerhalb kürzester Zeit mit dem Auto erreichbar.

Property ID: 25076032 - 30519 Hannover

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 9.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Property ID: 25076032 - 30519 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com