

Hannover – Waldhausen

# Stylish 3-4 room apartment in a quiet location in Hannover-Waldhausen

*Property ID: 25076055*



**PURCHASE PRICE: 485.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

- 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: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## At a glance

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Property ID          | 25076055   |
| Living Space         | ca. 107 m² |
| Floor                | 2          |
| Rooms                | 4          |
| Bedrooms             | 2          |
| Bathrooms            | 1          |
| Year of construction | 1972       |
| Type of parking      | 1 x Garage |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Purchase Price        | 485.000 EUR   |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Modernised  |
| Construction method   | Solid   |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony                              |

Property ID: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## Energy Data

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Type of heating                | Central heating   |
| Energy Source                  | Light natural gas |
| Energy certificate valid until | 23.07.2028        |
| Power Source                   | Gas               |

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 56.00 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class                              | B                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1972                           |

Property ID: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## The property





Property ID: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## The property



Property ID: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## The property





Property ID: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## The property





Property ID: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## The property



Property ID: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## 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: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## A first impression

Located in one of Hanover's most sought-after areas, in a quiet setting between Maschsee lake and Hildesheimer Straße, this attractive apartment is situated on the second floor of a modernized six-unit building. With approximately 107 square meters of living space, it offers ample room and boasts a well-designed layout. The apartment features three to four rooms, one of which opens onto the living room, creating a bright and inviting atmosphere. This space can easily be separated again if desired. A spacious hallway provides plenty of room and creates a welcoming ambiance. The well-maintained, fully equipped kitchen is functionally furnished. The bathroom includes a shower, and a separate guest toilet adds to the convenience. Special features include a sunny balcony with an awning, air conditioning, and exterior blinds that ensure a comfortable living environment. Furthermore, a private cellar storage room and a practical storage room in the attic are available. A garage is also included. The location in Hanover-Waldhausen ideally combines tranquility with urban amenities. Lake Maschsee, with its diverse recreational opportunities, is just a short walk away, and along Hildesheimer Straße you'll find shops, restaurants, and excellent public transport connections. This apartment combines spaciousness, comfort, and a superb location, making it an ideal home for anyone who wants to live close to the city yet surrounded by greenery.

Property ID: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## Details of amenities

- ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2. OG
- 3-4 Zimmer (ein Zimmer wurde Richtung Wohnzimmer geöffnet, kann bei Bedarf wieder geschlossen werden)
- Einbauküche
- große Diele
- Badezimmer mit Dusche
- Gäste-WC
- Balkon mit Markise
- Außenjalousien
- Klimaanlage
- Garage
- Kellerraum und Abstellraum auf dem Dachboden



Property ID: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## All about the location

Die exklusive Wohnung finden Sie einer ruhigen Straße in direkter Nachbarschaft zum Maschsee in idyllischer Lage von Hannover-Waldhausen.

In wenigen Gehminuten laden der Maschsee und die Eilenriede zu ausgiebigen und erholsamen Spaziergängen ein.

In 250 Meter Entfernung erreichen Sie die Stadtbahnhaltestelle Döhrener-Turm. Von hier aus sind es nur wenige Stationen bis zum Aegi und zur Stadtmitte bzw. zum Hauptbahnhof Hannover.

Die Auffahrt zur B65 mit Anbindung zur A2 ist ebenfalls schnell erreicht.

Property ID: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 56.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

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: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## 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)