

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 m² • 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 Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	56.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.07.2028	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	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 m² 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/(m²*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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com