

Hannover - Südstadt

# Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung in Toplage unweit des Stephansplatzes

*Property ID: 26076008*



**PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 61,09 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt**

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

Property ID: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

## At a glance

Property ID	26076008	Purchase Price	249.000 EUR
Living Space	ca. 61,09 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	4	Condition of property	Well-maintained
Rooms	2	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1900		

Property ID: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	101.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.08.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

## The property



Property ID: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

## The property



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung – schnell und unverbindlich.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung/Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf **VON POLL IMMOBILIEN Home**.

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



Property ID: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

## The property



Property ID: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)511 - 44 98 963 0

Property ID: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

## The property



Property ID: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

## The property



Property ID: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

## 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: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt**

## A first impression

Diese attraktive Etagenwohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 61,09 m<sup>2</sup> und vereint stilvollen Altbau-Charme mit urbanem Wohnkomfort. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1900 in der begehrten Südstadt unweit des Stephansplatzes und besticht durch ihre charaktervolle Architektur sowie eine angenehme, gewachsene Nachbarschaft.

Die Wohnung liegt ruhig zum Innenhof mit West-Ausrichtung und bietet dadurch eine entspannte Wohnatmosphäre mitten in der Stadt und dennoch angenehm abgeschirmt vom Trubel. Die gut durchdachte Raumaufteilung umfasst zwei Zimmer, ein separates Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung. Der schöne Dielenboden unterstreicht den klassischen Altbaucharakter und sorgt für ein warmes, einladendes Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist der Westbalkon, der von beiden Zimmern aus zugänglich ist. Dadurch wird der Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert. Genießen Sie sonnige Nachmittags- und Abendstunden in ruhiger Innenhoflage ideal zum Entspannen nach einem langen Tag.

Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Nahversorgung und hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung unter anderem der beliebte Markt am Stephansplatz. Der Maschsee ist in ca. 15 Minuten fußläufig erreichbar und bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Grünen.

Ob als Haupt-/ Zweitwohnsitz oder als Kapitalanlage diese Immobilie vereint Altbauflair, eine attraktive Südstadtlage, eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen sonnigen Balkon mit Zugang aus beiden Zimmern zu einem besonders

stimmigen Gesamtangebot.

Die derzeit vermietete Wohnung bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern attraktive Möglichkeiten.

Die flexible Nutzungsmöglichkeit macht diese Immobilie zu einer besonders interessanten Gelegenheit: Sie vereint Wertstabilität, Planungssicherheit und die Option, die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt selbst zu beziehen.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Wohnung persönlich. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

**Property ID: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt**

## Details of amenities

- Baujahr 1900
- 4. Obergeschoss
- ca. 61,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Dielenboden
- 1 Badezimmer
- separate Küche
- Balkon ca. 6 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Kellerraum
- aktuelle Jährliche Nettokaltmiete ca. 8.165 €

**Property ID: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt**

## All about the location

Diese Wohnung befindet sich in einer ruhigen Straße unmittelbar am Stephansplatz.

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. 6 Minuten zu Fuß. Mit der Linie 121 sind Sie in nur wenigen Minuten in der Innenstadt von Hannover. Die nächste Stadtbahn ist nur ca. 500 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: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt**

## 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)