

Hannover

Ciudad Sur - Exclusivo apartamento en planta baja con terraza y zona ajardinada en estado como nuevo

Número de propiedad: 25076036



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 540.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 92,73 m² • HABITACIONES: 2.5

Número de propiedad: 25076036 - 30171 Hannover

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25076036 - 30171 Hannover

De un vistazo

Número de propiedad	25076036
Superficie habitable	ca. 92,73 m ²
Habitaciones	2.5
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	2017
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 35000 EUR (Venta)

Precio de compra	540.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25076036 - 30171 Hannover

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Cogeneración fósil
Certificado energético válido hasta	04.03.2030
Fuente de energía	Bloque

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	62.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2017

Número de propiedad: 25076036 - 30171 Hannover

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Bald sind wir auch
in Isernhagen-Süd
für Sie da.**

Für Sie in den besten Lagen.

www.von-poll.com/hannover

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Gutschein

für eine persönliche und professionelle
Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.

Capital

HAARLEN-KOMPASS
TOP-MAKLER HANNOVER
★★★★★
Hochschule für
von Poll Immobilien

Oder erhalten
Sie hier einen
ersten Richtwert
online.

Número de propiedad: 25076036 - 30171 Hannover

La propiedad



Número de propiedad: 25076036 - 30171 Hannover

La propiedad



Número de propiedad: 25076036 - 30171 Hannover

La propiedad



Número de propiedad: 25076036 - 30171 Hannover

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25076036 - 30171 Hannover

Una primera impresión

Este apartamento en planta baja, prácticamente nuevo, impresiona por su combinación de comodidades modernas, amplia distribución y atractiva ubicación. El edificio se terminó de construir en 2020. Con aproximadamente 92,73 m² de superficie habitable, ofrece amplios espacios y una distribución impecable, ideal para personas solteras y parejas. Actualmente está alquilado: la renta mensual es de 1300 €, más 135 € por la plaza de aparcamiento subterráneo. Al entrar, un acogedor recibidor divide el espacio en zonas privadas y públicas. El corazón de la propiedad es el amplio salón-comedor con cocina americana. Los ventanales de triple acristalamiento, que van del suelo al techo, ofrecen vistas despejadas a la terraza y al jardín privado. Con una superficie total de aproximadamente 122 m², la espaciosa terraza y el jardín amplían el espacio habitable al aire libre durante los meses más cálidos y son perfectos para relajarse en la naturaleza. La moderna cocina está perfectamente integrada en la estancia y ofrece una agradable experiencia culinaria gracias a sus electrodomésticos de alta calidad y amplio espacio de almacenamiento. Un espacioso dormitorio ofrece un remanso de paz y relajación. El vestidor contiguo ofrece un práctico espacio para guardar su ropa. El luminoso baño cuenta con bañera y ducha a ras de suelo, ofreciendo comodidades modernas. Un aseo de cortesía independiente añade comodidad para el uso diario y para recibir visitas. El suelo de parquet de roble en toda la sala de estar crea un ambiente cálido y acogedor. La calefacción por suelo radiante proporciona una agradable calidez en los días fríos y se puede controlar individualmente. Las persianas exteriores eléctricas en todas las ventanas permiten controlar fácilmente la luz y garantizan un alto grado de privacidad. La calificación de eficiencia energética B subraya el moderno estándar de construcción de este apartamento, que optimiza el consumo energético. Un sótano privado ofrece espacio de almacenamiento adicional. Dispone de una plaza de aparcamiento en el garaje subterráneo para su vehículo. Esta plaza está equipada con un wallbox para facilitar la carga de un vehículo eléctrico. La cuota mensual es de 355,89 € e incluye los gastos de calefacción y la reserva de mantenimiento. La excelente ubicación combina un ambiente agradable con un rápido acceso a todos los servicios esenciales. Colegios, tiendas y zonas recreativas están a poca distancia, ideal para personas que trabajan solas o en pareja. En resumen, esta propiedad ofrece una experiencia de vida contemporánea, una distribución bien diseñada y características modernas que simplifican la vida cotidiana. El apartamento se encuentra en perfectas condiciones y ofrece diversas posibilidades, ya sea para uso personal o como una oportunidad de alquiler de alta rentabilidad.

Número de propiedad: 25076036 - 30171 Hannover

Detalles de los servicios

- Fertigstellung der Wohnanlage in 2020
- ca. 92,73 m² Wohnfläche
- 2,5 Zimmer
- großzügige Terrasse und Gartenanteil zur alleinigen Nutzung (Gesamt ca. 122 m²)
- 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

Número de propiedad: 25076036 - 30171 Hannover

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25076036 - 30171 Hannover

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.3.2030.

Endenergiebedarf beträgt 62.50 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25076036 - 30171 Hannover

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: hannover@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com