

Hannover - Südstadt

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

*Número de propiedad: 26076008*



**PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 61,09 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2**

**Número de propiedad: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt**

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

Número de propiedad: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	26076008	Precio de compra	249.000 EUR
Superficie habitable	ca. 61,09 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	1	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1900		

Número de propiedad: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	101.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	22.08.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1900

Número de propiedad: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

## La propiedad



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilien-  
bewertung –  
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)



Número de propiedad: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

## La propiedad



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

Número de propiedad: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt

## 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: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt**

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt**

## Detalles de los servicios

- 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 €

**Número de propiedad: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 26076008 - 30173 Hannover - Südstadt**

## 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](mailto:hannover@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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