Hannover – Südstadt

Hannover-Südstadt - Exklusive Penthousewohnung mit zwei Dachterrassen in neuwertigem Zustand

CODE DU BIEN: 25076035

PRIX D'ACHAT: 640.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 103,77 m^2 • **PIÈCES:** 3

CODE DU BIEN: 25076035 - 30171 Hannover – Südstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25076035 - 30171 Hannover – Südstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25076035
Surface habitable	ca. 103,77 m²
Etage	5
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2017
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 35000 EUR (Vente)

Prix d'achat	640.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25076035 - 30171 Hannover – Südstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Cogénération fossile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	07.12.2026
Source d'alimentation	Cogénération

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	57.80 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 25076035 - 30171 Hannover – Südstadt

La propriété

CODE DU BIEN: 25076035 - 30171 Hannover – Südstadt

La propriété

CODE DU BIEN: 25076035 - 30171 Hannover – Südstadt

La propriété

CODE DU BIEN: 25076035 - 30171 Hannover – Südstadt

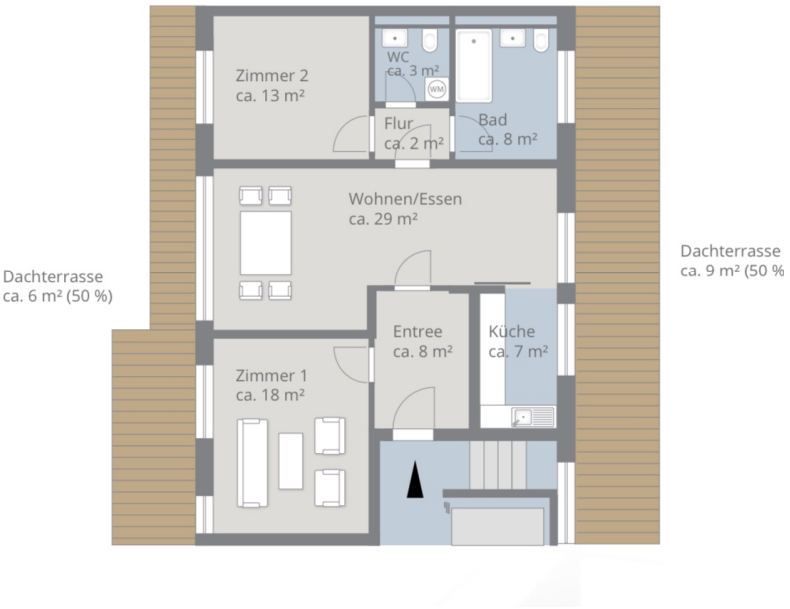
La propriété

CODE DU BIEN: 25076035 - 30171 Hannover – Südstadt

La propriété

CODE DU BIEN: 25076035 - 30171 Hannover – Südstadt

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25076035 - 30171 Hannover – Südstadt

Une première impression

Diese attraktive Penthousewohnung überzeugt durch ihre moderne Architektur, gehobene Ausstattung sowie eine sehr gute Raumanordnung. Die Wohnanlage wurde im Jahr 2020 fertiggestellt.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 103,77 m² bietet das Objekt anspruchsvollen Eigennutzern wie auch Paaren und kleinen Familien ein komfortables Wohnerlebnis im obersten Geschoss eines vollständig fertiggestellten Mehrfamilienhauses.

Aktuell ist die Wohnung vermietet – die monatliche Kaltmiete beträgt 1.440 €, hinzu kommen 135 € für den Kfz-Tiefgaragenstellplatz.

Der großzügige Wohn-/Essbereich mit offener Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch Helligkeit sowie funktionale Gestaltung. Zwei weitläufige Dachterrassen bieten eine optimale Erweiterung des Wohnraums ins Freie, sodass Sie sowohl Sonne als auch Privatsphäre genießen können.

Von den drei Zimmern sind zwei als Schlafzimmer nutzbar, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Arbeits- oder Gästezimmer, eröffnet.

Ein eleganter Parkettboden aus Eiche verleiht den Innenräumen ein angenehmes Ambiente. Bodentiefe, dreifach verglaste Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume, während elektrische Außenrollläden ein hohes Maß an Komfort und Sicherheit bieten. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit und trägt zu einem energieeffizienten Wohnklima bei (Energieeffizienzklasse B).

Im Tageslichtbad erwartet Sie eine geschmackvolle Badewanne, die den Raum abrundet und für entspannende Momente sorgt. Für zusätzlichen Komfort sorgt das separate Gäste-WC, das ideal für Besucher und Familienmitglieder ist.

Ein Kellerraum bietet ausreichend Stauraum und ein Stellplatz in der Tiefgarage ermöglicht bequemes und sicheres Parken. Der Stellplatz ist mit einer Wallbox ausgestattet und ermöglicht ein problemloses Laden eines Elektrofahrzeugs.

Die Umgebung des Hauses ist familienfreundlich gestaltet: Ein Kinderspielplatz steht allen Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Das monatliche Hausgeld beträgt 399,56 € und beinhaltet bereits Heizkosten sowie die Instandhaltungsrücklage.

Die ausgezeichnete Lage vereint eine angenehme Wohnatmosphäre mit schneller Erreichbarkeit aller wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebiete sind in kurzer Distanz erreichbar – sowohl für Familien als auch für berufstätige Singles oder Paare bestens geeignet.

Zusammenfassend bietet dieses Penthouse ein zeitgemäßes Wohngefühl, eine durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattungen, die den Alltag erleichtern. Die Wohnung ist in einem neuwertigen Zustand und bietet vielfältige Möglichkeiten – sei es zur Eigennutzung oder als renditestarke Vermietungsoption.

CODE DU BIEN: 25076035 - 30171 Hannover – Südstadt

Détails des commodités

- Fertigstellung der Wohnanlage in 2020
- Penthousewohnung
- ca. 103,77 Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 2 großzügige Dachterrassen
- 1 Tageslichtbad mit Badewanne
- 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 399,56 € inkl. Heizkosten und Instandhaltungsrücklage
- vermietet zu einer Kaltmiete von mtl. 1.440 € zzgl. mtl. 135 € Kfz-TG-Stellplatz

CODE DU BIEN: 25076035 - 30171 Hannover – Südstadt

Tout sur l'emplacement

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 Bezirk 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. 5 Minuten zu Fuß. Mit der Linie 121 sind Sie in nur wenigen Minuten in der Innenstadt von Hannover. Die nächste Stadtbahn ist nur ca. 800 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.

CODE DU BIEN: 25076035 - 30171 Hannover – Südstadt

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.12.2026.
Endenergiebedarf beträgt 57.80 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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25076035 - 30171 Hannover – Südstadt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover
Tel.: +49 511 - 44 98 963 0
E-Mail: hannover@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com