

Hannover

South City - Appartement exclusif au rez-de-chaussée avec terrasse et jardin, en parfait état.

CODE DU BIEN: 25076036



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 540.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 92,73 m² • PIÈCES: 2.5

CODE DU BIEN: 25076036 - 30171 Hannover

- 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: 25076036 - 30171 Hannover

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25076036
Surface habitable	ca. 92,73 m ²
Pièces	2.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2017
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 35000 EUR (Vente)

Prix d'achat	540.000 EUR
Type	Rez de chaussée
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, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25076036 - 30171 Hannover

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Cogénération fossile
Certification énergétique valable jusqu'au	04.03.2030
Source d'alimentation	Cogénération

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	62.50 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 25076036 - 30171 Hannover

La propriété



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

Für Sie in den besten Lagen.

www.von-poll.com/hannover

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.

CODE DU BIEN: 25076036 - 30171 Hannover

La propriété



CODE DU BIEN: 25076036 - 30171 Hannover

La propriété



CODE DU BIEN: 25076036 - 30171 Hannover

La propriété



CODE DU BIEN: 25076036 - 30171 Hannover

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: 25076036 - 30171 Hannover

Une première impression

Ce superbe appartement de plain-pied, quasi neuf, séduit par son agencement spacieux, ses équipements modernes et son emplacement privilégié. L'immeuble a été achevé en 2020. Avec une surface habitable d'environ 92,73 m², l'appartement offre un espace généreux et un plan bien pensé, idéal pour une personne seule ou un couple.

Actuellement loué, le loyer mensuel est de 1 300 €, auxquels s'ajoutent 135 € pour la place de parking en sous-sol. Dès l'entrée, un hall accueillant sépare les espaces de vie en zones privatives et communes. Le cœur de l'appartement est un vaste séjour/salle à manger avec cuisine ouverte. De grandes baies vitrées à triple vitrage offrent une vue dégagée sur la terrasse et le jardin privatif. D'une superficie totale d'environ 122 m², la terrasse et le jardin spacieux prolongent l'espace de vie vers l'extérieur aux beaux jours et invitent à la détente en pleine nature. La cuisine moderne et équipée s'intègre harmonieusement au séjour et offre un confort optimal grâce à ses appareils électroménagers haut de gamme et ses nombreux rangements. Une chambre spacieuse offre un havre de paix, promesse de calme et de détente. Le dressing attenant propose un espace de rangement pratique pour vos vêtements. La salle de bains lumineuse est équipée d'une baignoire et d'une douche à l'italienne, offrant un confort moderne. Des toilettes séparées pour les invités facilitent le quotidien et permettent de recevoir des convives. Le parquet en chêne massif dans les pièces à vivre crée une atmosphère chaleureuse et accueillante. Le chauffage au sol assure une chaleur agréable par temps froid et est réglable individuellement. Des stores extérieurs électriques sur toutes les fenêtres permettent de moduler la lumière et garantissent une intimité optimale. Le classement énergétique B témoigne du niveau de construction moderne et écoénergétique de cet appartement. Une cave privative offre un espace de rangement supplémentaire. Une place de parking dans le garage souterrain est à votre disposition. Cet emplacement est équipé d'une borne de recharge pour véhicule électrique. Les charges mensuelles s'élèvent à 355,89 € et comprennent déjà le chauffage et la réserve pour l'entretien. L'emplacement idéal allie un cadre de vie agréable à un accès rapide à toutes les commodités. Écoles, commerces et espaces de loisirs sont facilement accessibles – un atout pour les personnes seules ou les couples actifs. En résumé, ce bien offre un cadre de vie contemporain, un agencement bien pensé et des équipements modernes qui simplifient le quotidien. L'appartement est en parfait état et offre de nombreuses possibilités, que ce soit pour un usage personnel ou comme investissement locatif rentable.

CODE DU BIEN: 25076036 - 30171 Hannover

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25076036 - 30171 Hannover

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 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.

CODE DU BIEN: 25076036 - 30171 Hannover

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25076036 - 30171 Hannover

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