

Hannover – Sahlkamp

## 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in familienfreundlicher Lage

???????: 25076063



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

?????: 255.000 EUR • ??????: ca. 87 m<sup>2</sup> • ??????: 3.5

?????? ?????: 25076063 - 30179 Hannover – Sahlkamp

● ?? ??? ?????

● ?? ???????

● ?????????? ????????

● ??? ??? ???? ???????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ???????????

● ????? ????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25076063 - 30179 Hannover – Sahlkamp

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25076063
???????????	ca. 87 m <sup>2</sup>
???????	1
?????????	3.5
?????????? ???	2
?????????	
???????????	1
???? ????????????	1971
????? ????????????	1 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	255.000 EUR
???????????	???????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	WC ???????????, ??????????????? ???????, ????????

????????? ??????????: 25076063 - 30179 Hannover – Sahlkamp

## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	????
???????????	27.09.2028
???????????????	
?????? ???	
???????????????	????

???????????????????	VERBRAUCH
???????????	
???????	144.00 kWh/m²a
???????????	
???????????	
???????????	E
???????????????	
???????????????	1971
?????????? ?? ??	
???????????????	
???????????????????	

????????? ??????????: 25076063 - 30179 Hannover – Sahlkamp

?? ????????



????????? ??????????: 25076063 - 30179 Hannover – Sahlkamp

?? ????????



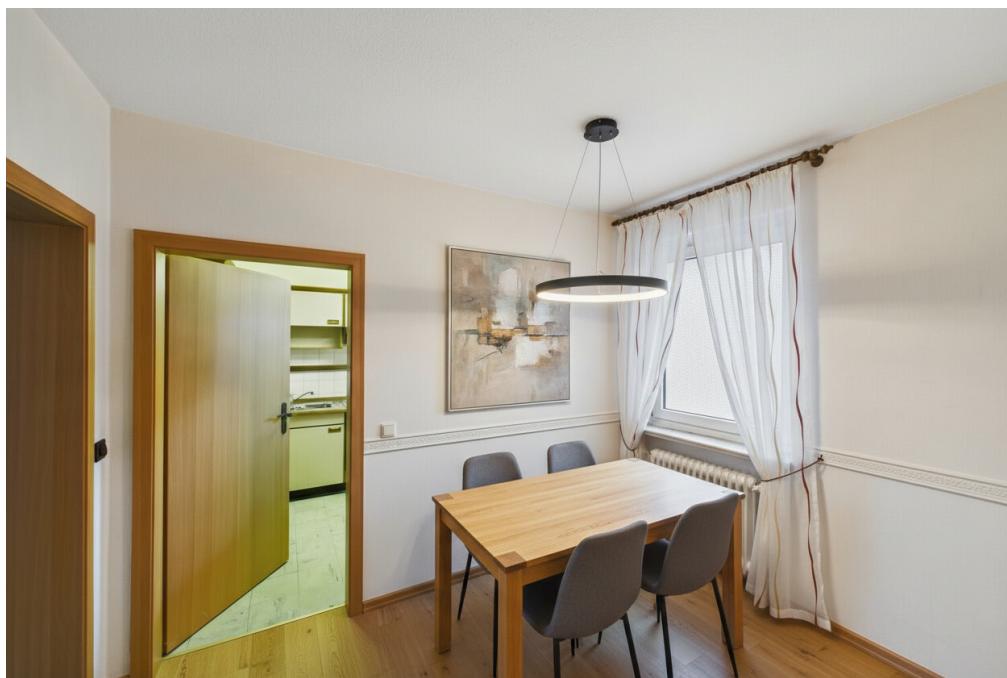
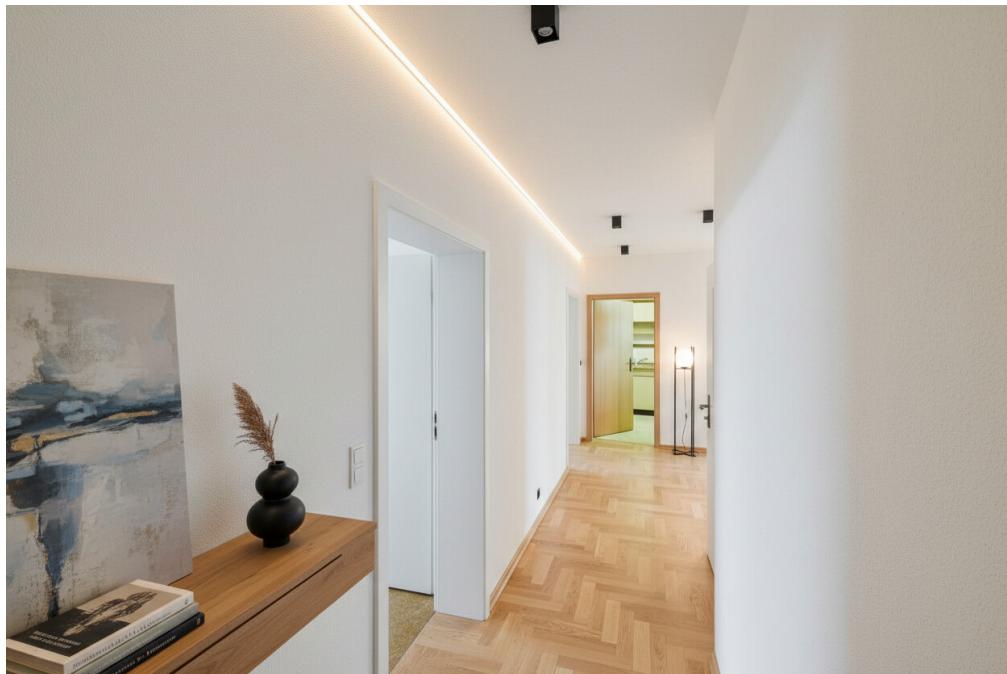
???????? ?????: 25076063 - 30179 Hannover – Sahlkamp

?? ???????



????????? ??????????: 25076063 - 30179 Hannover – Sahlkamp

?? ????????



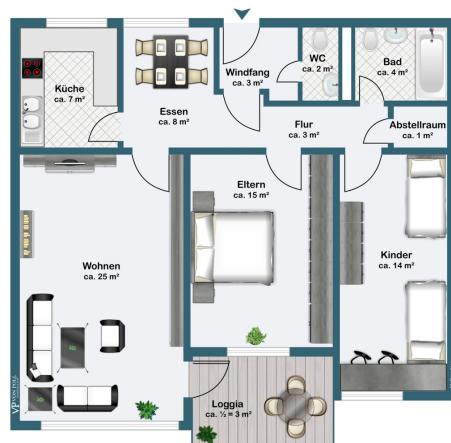
???????? ?????: 25076063 - 30179 Hannover – Sahlkamp

?? ???????



????????? ??????????: 25076063 - 30179 Hannover – Sahlkamp

?? ????????



???????? ?????: 25076063 - 30179 Hannover – Sahlkamp

## ??? ????? ????????

Diese 3,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 87 m<sup>2</sup> bietet eine interessante Gelegenheit für Eigennutzer oder Investoren, die Wert auf eine individuelle Gestaltung legen. Das im Jahr 1971 von dem Bauunternehmen Theo Gerlach errichtete Wohnhaus befindet sich in einer beliebten und familienfreundlichen Wohnlage, die durch ihre gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel überzeugt. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar.

Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss und begrüßt Sie mit einem geräumigen Eingangsbereich, der Zugang zum Gäste-WC bietet – ein praktisches Extra für Besucher. Der zentrale Flur sorgt für eine gute Raumaufteilung und verbindet alle Bereiche der Wohnung effektiv miteinander.

Das helle Wohnzimmer stellt das Herzstück der Wohnung dar und gewährt Zugang zum Balkon. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung des Raums. Zudem sind im Wohnzimmer elektrische Rollläden verbaut, die für Komfort und zusätzliche Sicherheit sorgen.

An das Wohnzimmer schließt sich die Küche direkt an. Durch ihre praktische Lage bietet sie kurze Wege und eine angenehme Verbindung zum Wohnbereich. Zwar besteht Renovierungsbedarf, gleichzeitig eröffnet dies jedoch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, um die Küche ganz nach eigenen Vorstellungen modern, funktional und zeitgemäß zu gestalten.

Zwei großzügig geschnittene Schlafzimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten für Eltern und Kinder oder stellen flexible Nutzungsmöglichkeiten als Arbeits- oder Gästezimmer zur Verfügung. Die Räume profitieren ebenfalls von einem freundlichen Lichteinfall und lassen Individualisierungen zu.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet durch das Fenster eine angenehme Belüftung. Ein funktionaler Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum, sodass Sie Haushaltsutensilien, Vorräte oder andere Gegenstände komfortabel verstauen können.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, die für wohlige Wärme sorgt. Die allgemeine Ausstattungsqualität der Wohnung ist als normal einzustufen. Aufgrund des renovierungsbedürftigen Zustands stehen Ihnen vielfältige Möglichkeiten offen, die

Flächen entsprechend Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren.  
So können Sie Ihr zukünftiges Zuhause ganz nach Ihren Wünschen anpassen.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Hobbyutensilien oder Winterreifen bietet. Ergänzend steht ein eigener Stellplatz direkt vor dem Wohnkomplex zur Verfügung, der komfortables und bequemes Parken ermöglicht.

Die Wohnanlage wird überwiegend von Familien bewohnt und bietet eine ruhige, angenehme Nachbarschaft. Durch die zentrale Lage profitieren Sie zudem von einer sehr guten Anbindung an Bus und Bahn sowie schnellen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und Freizeiteinrichtungen.

????????? ?????????: 25076063 - 30179 Hannover – Sahlkamp

## ???????????????? ??? ????????

- Baujahr ca. 1971
- Ca. 87 qm Wohnfläche
- 3.5 Zimmer
- Lage im 1. Obergeschoss
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Geräumiger Eingangsbereich
- Gäste-WC
- Zentrale Diele mit guter Raumaufteilung
- Helles Wohnzimmer mit Balkon
- Elektrische Rollläden im Wohnzimmer
- Separate Küche
- Zwei großzügige Schlafzimmer (auch als Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar)
- Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Zentralheizung
- Separater Kellerraum
- Stellplatz
- Ruhige Wohnanlage, überwiegend von Familien bewohnt

????????? ?????????: 25076063 - 30179 Hannover – Sahlkamp

## ??? ??? ??? ??????????

Die Lage im Norden Hannovers zeichnet sich durch ein familienfreundliches und gewachsenes Wohnumfeld aus und überzeugt durch eine gute Infrastruktur sowie kurze Wege im Alltag.

Mehrere Supermärkte und Discounter befinden sich in der näheren Umgebung und sind in ca. 3 bis 5 Autominuten oder ca. 7 bis 10 Fahrradminuten erreichbar. Ein Drogeriemarkt liegt ebenfalls in diesem Umkreis. Die medizinische Versorgung ist gut gewährleistet: Ein Hausarzt sowie eine Apotheke befinden sich in ca. 5 bis 7 Fahrradminuten Entfernung.

Für Familien bietet die Umgebung kurze Wege zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Ein Kindergarten liegt in ca. 8 Gehminuten Entfernung, die Grundschule ist in ca. 5 Fahrradminuten erreichbar. Die IGS List erreicht man in ca. 10 Fahrradminuten, verschiedene Gymnasien in ca. 12 bis 15 Fahrradminuten.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind schnell erreichbar. Ein Stadtteilbauernhof liegt in ca. 7 Fahrradminuten Entfernung und bietet insbesondere für Kinder vielfältige Freizeitangebote. Der Mittellandkanal mit seinen Rad- und Spazierwegen ist in ca. 5 Fahrradminuten erreichbar. Die Eilenriede, Hannovers großer Stadtwald, lädt in ca. 12 Fahrradminuten Entfernung zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Der Märchensee, ein beliebtes Naherholungsziel für Spaziergänge und kurze Auszeiten im Grünen, liegt in ca. 7 Gehminuten Entfernung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel. Eine Bushaltestelle der Linie 122 in Richtung Vier Grenzen befindet sich in ca. 3 Gehminuten Entfernung. An der Haltestelle Vier Grenzen besteht Anschluss an die Straßenbahnlinien 3, 7 und 13, die eine direkte Verbindung in die Innenstadt bieten. Der Hauptbahnhof Hannover sowie der Kröpcke sind insgesamt in ca. 20 Minuten erreichbar.

Insgesamt verbindet die Lage ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit städtischer Angebote und einer familienfreundlichen Umgebung.

???????? ?????: 25076063 - 30179 Hannover – Sahlkamp

## ????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 144.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25076063 - 30179 Hannover – Sahlkamp

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: [hannover@von-poll.com](mailto:hannover@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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