Hannover – Limmer

Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Kamin und Garage

VP azonosító: 23076047

VÉTELÁR: 275.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 96,26 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 23076047 - 30453 Hannover – Limmer

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23076047 - 30453 Hannover – Limmer

Áttekintés

VP azonosító	23076047
Hasznos lakótér	ca. 96,26 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
EMELET	2
Szobák	4
Hálószobák	2
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1960
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs

Vételár	275.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m²
Felszereltség	Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 23076047 - 30453 Hannover – Limmer

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	GAS
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.07.2025
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	87.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C

VP azonosító: 23076047 - 30453 Hannover – Limmer

Az ingatlan

VP azonosító: 23076047 - 30453 Hannover – Limmer

Az ingatlan

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023
Top-Makler Hannover
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
IM TEST: 3.169 Makler
GÜLTIG BIS: 10/24

FOCUS MONEY
HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDEN-HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
11 weitere Anbieter erhielten die Note Sehr Gut Im Test: 39 Immobilien-makler in Deutschland
Ausgabe 9/2023
★★★★★

VP azonosító: 23076047 - 30453 Hannover – Limmer

Az ingatlan

VP azonosító: 23076047 - 30453 Hannover – Limmer

Az ingatlan

VP azonosító: 23076047 - 30453 Hannover – Limmer

Az ingatlan

VP azonosító: 23076047 - 30453 Hannover – Limmer

Az ingatlan

VP azonosító: 23076047 - 30453 Hannover – Limmer

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

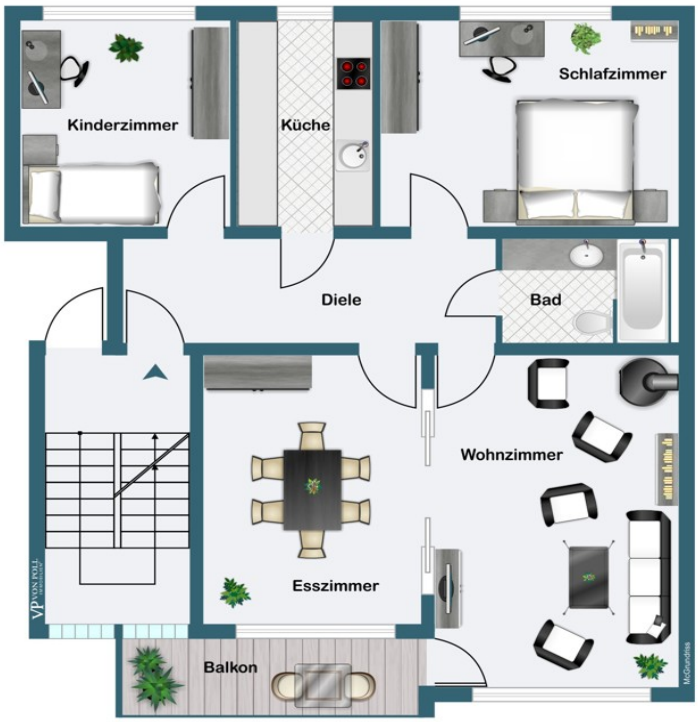
T.: 0511 - 44 98 963 0

Shop Hannover - Mitte | Schiffgraben 48 | 30175 Hannover | hannover@von-poll.com

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/hannover-mitte

VP azonosító: 23076047 - 30453 Hannover – Limmer

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 23076047 - 30453 Hannover – Limmer

Az els? benyomás

VON POLL IMMOBILIEN bietet hier eine attraktive 4-Zimmer-Wohnung im Herzen von Hannover. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Sackgasse ohne Durchgangsverkehr. Mit einer Wohnfläche von ca. 96 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Familien oder Paare, die mehr Raum und Komfort suchen. Die Etagenwohnung befindet sich im 2. Stockwerk eines im Jahre 1960 erbauten Mehrfamilienhauses. Das Haus wird laufend Instand gesetzt und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem geräumigen Flur begrüßt, von dem aus Sie Zugang zu allen Zimmern haben. Die Wohnung verfügt über zwei gemütliche Schlafzimmer, die zum Entspannen und Ausruhen einladen. Ein Zimmer davon kann auch als Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden. Der Wohnbereich ist das Herzstück dieser Immobilie. Hier finden Sie ein helles und geräumiges Wohnzimmer, das durch eine großzügige Glasschiebetür den Essbereich verbindet. Der Kaminofen sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und bietet wohlige Wärme an kalten Winterabenden. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den nach Südwesten ausgerichteten Balkon, der mit einer Markise ausgestattet ist. Hier können Sie die Sonne genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen. Die Küche verfügt über eine moderne Einbauküche mit allen Elektrogeräte. Hier können Sie köstliche Mahlzeiten zubereiten und Ihre Familie und Freunde verwöhnen. Das Badezimmer ist mit hellen Boden- und Wandfliesen sowie einer Badewanne ausgestattet. Die Wohnung ist mit einem Stabparkett- und Korkboden verlegt, die für ein gemütliches und behagliches Ambiente sorgen. Alle Fenster sind 2-fach verglast und bestehen aus Kunststoff. Hinter allen Heizkörpern wurde eine Dämmung angebracht, um den Energieverbrauch zu reduzieren. Besonders hervorzuheben ist die Wandbeschichtung aus Baumwollfasern, die besonders für Allergiker geeignet ist. Dies schafft ein angenehmes Raumklima und sorgt für ein gesundes Wohnen. Weitere Annehmlichkeiten dieser Immobilie sind ein Kellerraum und eine Kammer auf dem Dachboden, die zusätzlichen Stauraum ermöglichen. Eine Tiefgarage auf dem angrenzenden Garagenhof rundet das Angebot ab. Eine Glasfaseranbindung ist vorhanden, um Ihre Internet- und Kommunikationsbedürfnisse zu erfüllen. Die monatlichen Hausgeldkosten belaufen sich auf 360 € und beinhalten eine Instandsetzungsrücklage. Sie teilen sich auf in 320 € für die Wohnung und 40 € für die Garage. Dies gewährleistet eine reibungslose und kontinuierliche Instandhaltung der Liegenschaften. Diese Wohnung bietet Ihnen eine moderne und komfortable Wohnlösung in einer attraktiven Lage.

VP azonosító: 23076047 - 30453 Hannover – Limmer

Részletes felszereltség

- 4 Zimmer
- ca. 96 m² Wohnfläche
- Stabparkett und Korkboden
- Einbauküche mit allen Elektrogeräten
- nach Südwesten ausgerichteter Balkon mit einer Markise
- Kaminofen
- Kellerraum und Kammer auf dem Dachboden
- 2-fach verglaste Kunststoff-Fenster
- Dämmung hinter allen Heizkörpern
- Wandbeschichtung aus Baumwollfasern (besonders für Allergiker geeignet)
- Ein Tiefgaragen-Stellplatz auf dem angrenzenden Garagenhof
- monatliches Hausgeld inkl. Instandsetzungsrücklage 360 €

(320 € Wohnung, 40 € Garage)

Laufende Instandsetzung des Hauses

- Dämmung der obersten Geschossdecke
- Neueindeckung Dach
- Dämmung/Isolierung der Giebelflächen
- Hauseingangstür
- Anbindung Glasfaser

VP azonosító: 23076047 - 30453 Hannover – Limmer

Minden a helyszínr?l

Diese schöne Wohnung liegt in ruhiger Lage des historischen Ortskerns von Linden-Limmer. Mit einer 800-jährigen Entstehungsgeschichte bietet der Stadtteil Linden-Limmer viele Sehenswürdigkeiten. Hier finden Sie historische Bauten wie das alte und das neue Lindener Rathaus, die St.-Nikolai-Kirche oder den Küchengartenpavillon. Für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung steht Ihnen eine Vielzahl an ortsansässigen Sportvereinen zur Verfügung. Im Sommer lädt das Fössebad, das Limmer Volksbad, der Stichkanal oder der Badesteg an der Schleuse zum Baden ein. Entlang der Leine und des Stichkanals bieten viele Grünflächen eine schöne Atmosphäre für entspannte Picknicks und Spaziergänge. Mit dem Béi Chéz Heinz Veranstaltungszentrum bietet Limmer ein vielseitiges kulturelles Angebot. Darüber hinaus verfügt Hannover-Limmer über eine exzellente Infrastruktur. In die Innenstadt von Hannover gelangen Sie innerhalb ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad an der Ihme entlang. Mit dem Auto haben Sie eine optimale Anbindung über den Westschnellweg und weiter über die Autobahnen A 7 und A2. Die nächste Stadtbahn (Linie 10) und weitere öffentliche Verkehrsmittel (Buslinie 700, 170) erreichen Sie bequem in nur etwa 5 Minuten zu Fuß. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf befinden Sich in unmittelbarer Nähe. Für Familien mit Kindern sind die kurzen Wege zu Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen besonders vorteilhaft. Der Stadtteil ist einer der am stärksten wachsenden Teile von Hannover. Überzeugen Sie sich von den vielen Gesichter dieses bunten Stadtteils, in dem sich Erholung und Freizeit, Kultur, Geschäftswelt und Familienleben wunderbar ergänzen.

VP azonosító: 23076047 - 30453 Hannover – Limmer

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.7.2025. Endenergieverbrauch beträgt 87.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

VP azonosító: 23076047 - 30453 Hannover – Limmer

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christian Neteler

Schiffgraben 48 Hannover - Központ
E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com