Hannover – Hannover-Oststadt

Oststadt: geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Aufzug und Tiefgaragenstellplatz

VP azonosító: 25076009

VÉTELÁR: 400.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 100,48 m^2 • **SZOBÁK:** 3

VP azonosító: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

Áttekintés

VP azonosító	25076009
Hasznos lakótér	ca. 100,48 m²
EMELET	1
Szobák	3
Hálószobák	2
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1979
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Mélygarázs

Vételár	400.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2017
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Könnyu földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.05.2026
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	95.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1979

VP azonosító: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

Az ingatlan

VP azonosító: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

Az ingatlan

VP azonosító: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

Az ingatlan

VP azonosító: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

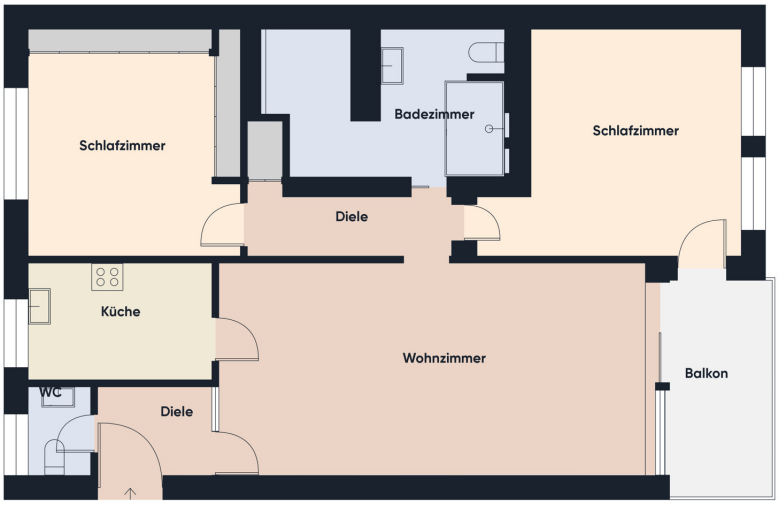
Az ingatlan

VP azonosító: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

Az ingatlan

VP azonosító: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

Alaprajzok



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

VP azonosító: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

Az elso benyomás

Ankommen, wohlfühlen und alles vor der Haustür haben: Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung in Hannovers begehrter Oststadt verbindet pulsierendes Stadtleben mit erholsamer Natur. Nur wenige Schritte zur grünen Eilenriede, zur lebendigen Lister Meile und in fußläufiger Nähe zur Innenstadt. Stellen Sie sich vor, morgens eine Joggingrunde im Park zu drehen, sich auf dem Weg zur Arbeit einen frischen Kaffee vom Lieblingscafé mitzunehmen oder abends mit Freunden gemütlich in einem der vielen Restaurants um die Ecke zu essen. Ideal für Pendler, Menschen, die mitten im Geschehen wohnen wollen, und alle, die das Beste aus beiden Welten genießen möchten.

Mit ca. 100 m² Wohnfläche, einer sonnigen, nach Südosten ausgerichteten Loggia, einem Aufzug und einem Tiefgaragenstellplatz genießen Sie höchsten Komfort. Die Wohnung befindet sich im 1.Obergeschoss und empfängt Sie mit einer großzügigen Diele, die über einen separaten Eingang und einen offenen Flur erreichbar ist. Links befindet sich ein praktisches Gäste-WC mit Fenster. Gegenüber öffnet sich das großzügige Wohnzimmer mit offener Gestaltung und großer Fensterfront – hell und einladend. Eine Schiebetür führt auf die Loggia mit schönem Stadtblick. Der edle Parkettboden unterstreicht die warme Atmosphäre.
Angrenzend liegt die funktionale, modern ausgestattete Küche mit hochwertiger Granitarbeitsplatte und neuwertigen Elektrogeräten, inklusive Weinkühlschrank. Das Fenster bietet einen schönen Blick in den Innenhof und sorgt für gute Belüftung beim Kochen.

Ein Flur trennt den Wohnbereich von den Privaträumen und schafft Rückzugsmöglichkeiten. Das erste Schlafzimmer zur Straßenseite ist großzügig geschnitten und bietet einen zweiten Zugang zur Loggia. Auch hier liegt Parkett. Das zweite Schlafzimmer zum Innenhof verfügt über einen praktischen Eckschrank und Fliesenboden.
Zwischen den Schlafzimmern liegt das 2017/2018 modernisierte, große innenliegende Bad mit großer Dusche und angrenzendem offenen Hauswirtschaftsraum.
Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, die Zentralheizung stammt aus 2008.

Das Haus wird von einer freundlichen Hausgemeinschaft bewohnt, in der Wohnungen selten verkauft werden. Die gepflegte Grünanlage im Innenhof trägt zur hohen Wohnqualität bei. Die Infrastruktur ist hervorragend: Die Lister Meile ist ca. 950 m, der Raschplatz ca. 850 m und der Ententeich (Eilenriede) nur ca. 350 m entfernt.

Das aktuelle Hausgeld setzt sich aus 262,05 € für die Instandhaltungsrücklage (langfristige Wertsteigerung), 385,53 € für die Heizkosten und 142,42 € für die übrigen Betriebskosten zusammen. Die aktuellen Heizkosten basieren auf einer 4-köpfigen Familie mit zwei Kleinkindern, die naturgemäß einen höheren Wärmebedarf haben. Vergleichbare Wohnungen im selben Haus mit 1–2 Personen zahlen ca. 500 € Hausgeld. Das Hausgeld für den Tiefgaragenstellplatz beträgt 60 € (36,51 € Rücklage). Der Stellplatz kann vermietet oder verkauft werden.

Ein Sanierungsfahrplan aus Juni 2024 – aktuell ohne Beschluss zu konkreten Maßnahmen – wurde erstellt, um den künftigen Modernisierungsbedarf frühzeitig zu erkennen. Das hat zwei entscheidende Vorteile: Erstens können Maßnahmen wie Fassadendämmung, neue Fenster, Haustüren, Heizungsanlage oder Lüftungssysteme langfristig geplant und die Finanzierung über die Instandhaltungsrücklage gesichert werden. Zweitens wird dadurch vorgesorgt, sodass bei einer späteren Umsetzung keine Sonderumlagen für die Eigentümer entstehen.
Die Instandhaltungsrücklage wird gezielt für die Zukunft aufgebaut, um finanzielle Planungssicherheit zu schaffen. Die geplanten Maßnahmen steigern den Immobilienwert und senken langfristig Energiekosten.

Részletes felszereltség

Das Hausgeld umfasst
262,05 € für die Instandhaltungsrücklage (Wertsteigerung),
385,53 € Heizkosten (verbrauchsabhängig)
142,42 € weitere Betriebskosten
Die Heizkosten basieren auf einer 4-köpfigen Familie mit höherem Wärmebedarf. Vergleichbare Wohnungen im selben Haus, mit 1–2 Personen zahlen insgesamt ca. 500 € Hausgeld.
- ca. 100 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 1. Obergeschoss
- Baujahr ca. 1979
- Tiefgaragenstellplatz
- Aufzug
- Kellerraum
- Fußbodenheizung
- Loggia Südost-Ausrichtung
- Gäste-WC mit Fenster
- Badezimmer modernisiert (2017/2018), große Dusche, angrenzender Hauswirtschaftsraum
- Bodenbeläge Wohnzimmer, ein Schlafzimmer: Parkett
- Bodenbeläge Diele, Küche, Badezimmer, zweites Schlafzimmer: Fliesen
- EBK: Granitarbeitsplatte, neuwertige Elektrogeräte, Weinkühlschrank
- Glasfaser
- Rücklage ca. 107.000 € (Stand September 2024)
- Gepflegte Grünanlage im Innenhof
- Freundliche und hilfsbereite Hausgemeinschaft
- Hausgeld Tiefgaragenstellplatz 60,00 €/Monat:
36,51 € Instandhaltungsrücklage
23,49 € restliche Betriebskosten
Vermietung des Tiefgaragenstellplatzes möglich.

VP azonosító: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

Minden a helyszínrol

Die Lage dieser Immobilie überzeugt durch ihre hervorragende Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangeboten und Bildungseinrichtungen. Eine Bushaltestelle ist nur 110 Meter entfernt, so dass Sie mit der Linie 100 oder 200 in nur vier Minuten am Kröpcke sind - dem Herzen der Innenstadt. Wer lieber zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs ist, erreicht die Innenstadt in rund 1,3 Kilometern.

Die beliebte Lister Meile mit ihren zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés ist maximal 950 Meter entfernt. Der Raschplatz und der Hauptbahnhof mit seinen vielfältigen Verkehrsanbindungen liegt ca. 850 Meter entfernt. Für Erholung im Grünen sorgt der nahe gelegene Ententeich im Stadtwald Eilenriede, der nur 350 Meter von der Wohnung entfernt ist.

Die Nahversorgung ist optimal: Ein Supermarkt in der Bödekerstraße ist nur ca. 160 Meter entfernt. Eine Apotheke und mehrere Arztpraxen befinden sich im Umkreis von ca. 500 Metern. Auch für Familien bietet die Umgebung eine hervorragende Infrastruktur. Ein Kindergarten ist ca. 550 Meter entfernt, die nächste Grundschule ca. 450 Meter. Weiterführende Schulen wie das Gymnasium oder die IGS List sind bequem mit dem Fahrrad in fünf bis sechs Minuten zu erreichen.

Ob Nahversorgung, Bildung, Freizeit oder Verkehrsanbindung - dieser Wohnungsstandort bietet alles, was für einen komfortablen Alltag benötigt wird.

VP azonosító: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.5.2026.
Endenergiebedarf beträgt 95.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
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: 25076009 - 30175 Hannover – Hannover-Oststadt

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christian Neteler

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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com