Hannover – Limmer

Zeitgeschichte trifft Zeitgeist – Wohnen im Fabrikloft

VP azonosító: 25076046

VÉTELÁR: 700.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 188 m^2 • SZOBÁK: 4.5

VP azonosító: 25076046 - 30453 Hannover – Limmer

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

VP azonosító: 25076046 - 30453 Hannover – Limmer

Áttekintés

VP azonosító	25076046
Hasznos lakótér	ca. 188 m²
Szobák	4.5
Hálószobák	2
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1900
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Beálló

Vételár	700.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2025
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25076046 - 30453 Hannover – Limmer

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	24.09.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	39.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 25076046 - 30453 Hannover – Limmer

Az ingatlan

VP azonosító: 25076046 - 30453 Hannover – Limmer

Az ingatlan

VP azonosító: 25076046 - 30453 Hannover – Limmer

Az ingatlan

VP azonosító: 25076046 - 30453 Hannover – Limmer

Az ingatlan

VP azonosító: 25076046 - 30453 Hannover – Limmer

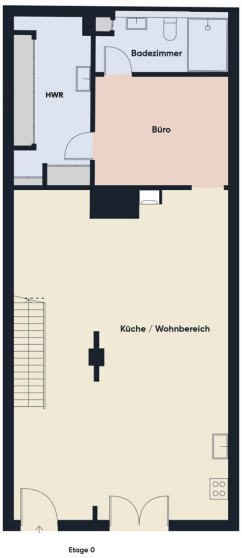
Az ingatlan

VP azonosító: 25076046 - 30453 Hannover – Limmer

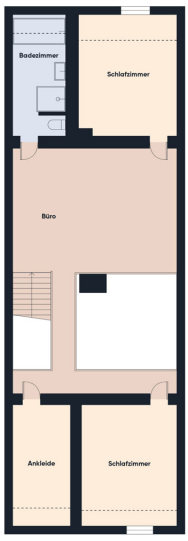
Az ingatlan

VP azonosító: 25076046 - 30453 Hannover – Limmer

Alaprajzok



Etage 0



Etage 1

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

VP azonosító: 25076046 - 30453 Hannover – Limmer

Az elso benyomás

Zeitgeschichte trifft Zeitgeist – Wohnen im Fabrikloft in Hannover-Limmer nahe der Wasserstadt

Dieses charmante Loft aus dem Jahr 1900 befindet sich in gefragter Lage im beliebten Stadtteil Hannover-Limmer – nur wenige Schritte von der aufstrebenden Wasserstadt entfernt. Im Jahr 2004 wurde das Haus umfassend umgebaut und vereint seither historischen Charakter mit modernen Wohnakzenten auf rund 188 Quadratmetern Wohnfläche.

Schon beim Betreten dieser außergewöhnlichen Wohnung eröffnet sich ein beeindruckendes Raumgefühl: Das großzügige Erdgeschoss mit Deckenhöhen von bis zu 6,8 Metern verleiht der Immobilie eine moderne Loft-Atmosphäre – offen, luftig und zugleich wohnlich. Der weitläufige Wohnbereich geht fließend in eine stilvolle Einbauküche über, die sich harmonisch ins Gesamtbild einfügt. Eine im gesamten Erdgeschoss verlegte Fußbodenheizung sorgt dabei für angenehmen Wohnkomfort.

Ein separates Arbeitszimmer schafft Raum für konzentriertes Arbeiten oder kreative Projekte. Zusätzlich bietet ein Hauswirtschaftsraum praktische Unterstützung für den Alltag. Ein modernes Duschbad komplettiert das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie eine separate Ankleide. Das zweite Badezimmer wurde erst 2025 hochwertig modernisiert und überzeugt mit zeitgemäßer Ausstattung. Eine großzügige Diele bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Leseecke, Spielbereich oder zweiter Wohnbereich.

Die durchdachte Raumaufteilung verbindet Großzügigkeit mit Funktionalität und macht diese Loft-Wohnung zu einem idealen Zuhause für Paare und Familien, die das Besondere suchen.

Die ca. 51 Quadratmeter große Terrasse bietet zudem Raum für individuelle Gartengestaltung und gemütliche Stunden im Freien. Die Immobilie liegt zurückversetzt in einem ruhigen, geschützten Hinterhof und verbindet damit Privatsphäre und Erholung mit urbanem Leben. Die Nähe zur Leine, zur Ihme und zu zahlreichen Grünflächen lädt zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bequem erreichbar.

Diese Wohnung ist ein echtes Unikat – sie verbindet die Großzügigkeit eines historischen Gebäudes mit zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet seinen neuen Eigentümern eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre in einer der spannendsten Lagen Hannovers.

VP azonosító: 25076046 - 30453 Hannover – Limmer

Részletes felszereltség

- Baujahr 1900, Umbau 2004/2005
- ca. 188 m² Wohnfläche
- ca. 51 m² Terrasse/Garten
- 4,5 Zimmer
- bis zu 6.8 m Deckenhöhe im EG
- Fußbodenheizung im EG
- offene Einbauküche
- Arbeitszimmer im EG
- HWR im EG
- 2 Badezimmer (1 EG und 1 OG, OG 2025 erneuert)
- 2 Schlafzimmer im OG
- Ankleide im OG
- große wohnlich nutzbare Diele im OG

VP azonosító: 25076046 - 30453 Hannover – Limmer

Minden a helyszínrol

Das Loft befindet sich in ruhiger, zurückversetzter Hinterhoflage im Stadtteil Hannover-Limmer – einem der spannendsten und lebendigsten Stadtteile der niedersächsischen Landeshauptstadt. Limmer vereint urbanes Lebensgefühl mit naturnahem Wohnen und entwickelt sich insbesondere durch die angrenzende Wasserstadt zu einem der attraktivsten Wohnorte Hannovers.

Die direkte Umgebung bietet eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken und ärztlicher Versorgung – vieles ist fußläufig erreichbar. Auch Kitas, Schulen sowie Spiel- und Sportplätze befinden sich in der Nähe, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Stadtbahnlinie 10 hält nur wenige Schritte entfernt an der Haltestelle „Wunstorfer Straße“ und bringt Sie in rund 10 Minuten direkt in die Innenstadt von Hannover. Auch der S-Bahn-Anschluss am nahegelegenen Bahnhof Linden/Fischerhof ist schnell erreicht. Mit dem Auto gelangen Sie über die Bundesstraßen B6 und B65 sowie die nahe A2 und A7 zügig in alle Richtungen der Region.

Darüber hinaus laden die Leine, die Ihme, der Stichkanal sowie zahlreiche Grünflächen und der nahe gelegene Lindener Hafen zu Spaziergängen, Fahrradtouren und entspannter Freizeitgestaltung im Grünen ein – und das alles in unmittelbarer Nähe zur Stadt.

VP azonosító: 25076046 - 30453 Hannover – Limmer

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.9.2028.
Endenergiebedarf beträgt 39.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25076046 - 30453 Hannover – Limmer

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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com