

Hannover – Waldhausen

## Stílusos 3-4 szobás lakás Hannover-Waldhausen csendes részén

VP azonosító: 25076055



VÉTELÁR: 485.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 107 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

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

VP azonosító: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## Áttekintés

VP azonosító	25076055
Hasznos lakótér	ca. 107 m <sup>2</sup>
Emelet	2
Szobák	4
Hálószobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1972
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	485.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	56.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejáratra	23.07.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen**

## Az elso benyomás

Hannover egyik legkeresettebb környékén, csendes környezetben, a Maschsee-tó és a Hildesheimer Straße között található ez a vonzó lakás, egy modernizált, hatlakásos épület második emeletén. Körülbelül 107 négyzetméteres lakóterületével boséges teret kínál, és jól megtervezett elrendezéssel büszkélkedhet. A lakás három-négy szobával rendelkezik, amelyek közül az egyik a nappaliba nyílik, világos és hívogató lékgört teremtve. Ez a helyiség igény szerint könnyen újra elválasztható. A tágas eloszoba rengeteg helyet biztosít, és baráságos hangulatot teremt. A jól karbantartott, teljesen felszerelt konyha funkcionálisan berendezett. A fürdoszobában zuhanyzó található, a kényelmet pedig egy külön vendég-WC is fokozza. A különlegességek közé tartozik a napos erkély napellenzovvel, légkondicionáló és külso redonyök, amelyek kényelmes lakókörnyezetet biztosítanak. Ezenkívül egy privát pincehelyiség és egy praktikus tárolóhelyiség a padláson is rendelkezésre áll. Garázs is tartozik hozzá. A hannoveri Waldhausenben található elhelyezkedés ideálisan ötvözi a nyugalmat a városi szolgáltatásokkal. A Maschsee-tó változatos kikapcsolódási lehetőségeivel minden össze egy rövid sétára található, a Hildesheimer Straße mentén pedig üzletek, éttermek és kiváló tömegközlekedési kapcsolatok találhatók. Ez a lakás a tágasságot, a kényelmet és a kiváló elhelyezkedést ötvözi, így ideális otthon minden számára, akik a város közelében, mégis zöldövezetben szeretnének élni.

VP azonosító: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## Részletes felszereltség

- ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2. OG
- 3-4 Zimmer (ein Zimmer wurde Richtung Wohnzimmer geöffnet, kann bei Bedarf wieder geschlossen werden)
- Einbauküche
- große Diele
- Badezimmer mit Dusche
- Gäste-WC
- Balkon mit Markise
- Außenjalousien
- Klimaanlage
- Garage
- Kellerraum und Abstellraum auf dem Dachboden

**VP azonosító: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen**

## Minden a helyszínrol

Die exklusive Wohnung finden Sie einer ruhigen Straße in direkter Nachbarschaft zum Maschsee in idyllischer Lage von Hannover-Waldhausen.

In wenigen Gehminuten laden der Maschsee und die Eilenriede zu ausgiebigen und erholsamen Sparziergängen ein.

In 250 Meter Entfernung erreichen Sie die Stadtbahnhaltstelle Döhrener-Turm. Von hier aus sind es nur wenige Stationen bis zum Aegi und zur Stadtmitte bzw. zum Hauptbahnhof Hannover.

Die Auffahrt zur B65 mit Anbindung zur A2 ist ebenfalls schnell erreicht.

**VP azonosító: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 56.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

**VP azonosító: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen**

## 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](mailto:hannover@von-poll.com)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

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