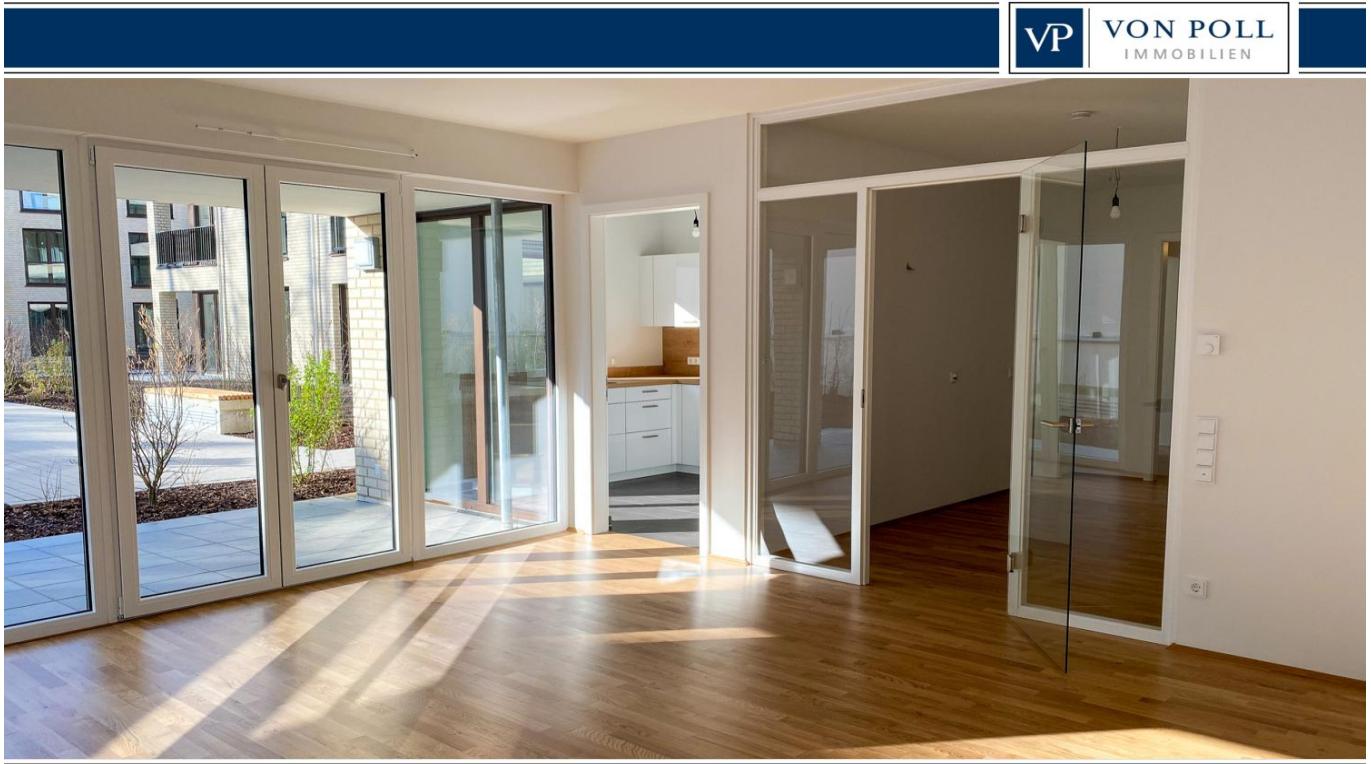


Hannover

South City - Esclusivo appartamento al piano terra con terrazza e giardino in condizioni pari al nuovo

Codice oggetto: 25076036



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 540.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 92,73 m² • VANI: 2.5

Codice oggetto: 25076036 - 30171 Hannover

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25076036 - 30171 Hannover

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25076036	Prezzo d'acquisto	540.000 EUR
Superficie netta	ca. 92,73 m ²	Appartamento	Piano terra
Vani	2.5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Come nuovo
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2017	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 35000 EUR (Vendita)		

Codice oggetto: 25076036 - 30171 Hannover

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Cogenerazione fossile	Consumo energetico	62.50 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	04.03.2030	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Impianto di cogenerazione	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

Codice oggetto: 25076036 - 30171 Hannover

La proprietà



**VON POLL
IMMOBILIEN**

**Bald sind wir auch
in Isernhagen-Süd
für Sie da.**

Für Sie in den besten Lagen.

www.von-poll.com/hannover

Gutschein
für eine persönliche und professionelle
Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.

Capital
MAKLER-KOMPASS
BEST IN 2018
Top-Makler Hannover
Hochstehende für
von Poll Immobilien

Oder erhalten
Sie hier einen
ersten Richtwert
online.

Codice oggetto: 25076036 - 30171 Hannover

La proprietà



Codice oggetto: 25076036 - 30171 Hannover

La proprietà



Codice oggetto: 25076036 - 30171 Hannover

La proprietà



Codice oggetto: 25076036 - 30171 Hannover

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25076036 - 30171 Hannover

Una prima impressione

Questo appartamento al piano terra, quasi nuovo, colpisce per la combinazione di comfort moderni, ampi spazi e posizione privilegiata. L'edificio è stato completato nel 2020. Con circa 92,73 m² di superficie abitabile, l'appartamento offre ampi spazi e una planimetria ben progettata, rendendolo ideale per single e coppie. L'appartamento è attualmente affittato: il canone mensile è di 1.300 €, più 135 € per il parcheggio sotterraneo. Entrando nell'appartamento, si viene accolti da un accogliente corridoio che divide lo spazio in aree private e comuni. Il cuore della proprietà è l'ampia zona giorno e pranzo con cucina a pianta aperta. Le finestre a tutta altezza con tripli vetri offrono una vista libera sulla terrazza e sul giardino privato. Con una superficie totale di circa 122 m², l'ampia terrazza e il giardino estendono lo spazio abitativo all'aperto durante i mesi più caldi e sono perfetti per rilassarsi nella natura. La moderna cucina componibile è perfettamente integrata nella stanza e offre una piacevole esperienza culinaria grazie agli elettrodomestici di alta qualità e all'ampio spazio di stoccaggio. Una spaziosa camera da letto offre un rifugio tranquillo, promettendo pace e relax. L'adiacente zona spogliatoio offre un comodo spazio per riporre i vostri vestiti. Il luminoso bagno è dotato di vasca e cabina doccia, offrendo comfort di livello contemporaneo. Un WC separato per gli ospiti aggiunge praticità per l'uso quotidiano e per ricevere gli ospiti. Il parquet in rovere in tutta la zona giorno crea un'atmosfera calda e accogliente. Il riscaldamento a pavimento offre un piacevole tepore nelle giornate fredde ed è regolabile individualmente. Le tapparelle elettriche esterne su tutte le finestre consentono di controllare facilmente la luce e garantiscono un elevato grado di privacy. La classe energetica B sottolinea lo standard costruttivo moderno e ottimizzato dal punto di vista energetico di questo appartamento. Una cantina privata offre ulteriore spazio di stoccaggio. Un posto auto nel garage sotterraneo è disponibile per il vostro veicolo. Questo spazio è dotato di una wallbox per una facile ricarica di un veicolo elettrico. Le spese condominiali mensili sono di 355,89 € e includono già i costi di riscaldamento e la riserva di manutenzione. L'eccellente posizione combina un'atmosfera piacevole con un rapido accesso a tutti i servizi essenziali. Scuole, negozi e aree ricreative sono facilmente raggiungibili, ideale per single o coppie che lavorano. In sintesi, questa proprietà offre un'esperienza di vita contemporanea, una disposizione ben progettata e caratteristiche moderne che semplificano la vita quotidiana. L'appartamento è in perfette condizioni e offre una varietà di possibilità, sia per uso personale che come opportunità di affitto ad alto rendimento.

Codice oggetto: 25076036 - 30171 Hannover

Dettagli dei servizi

- Fertigstellung der Wohnanlage in 2020
- ca. 92,73 m² Wohnfläche
- 2,5 Zimmer
- großzügige Terrasse und Gartenanteil zur alleinigen Nutzung (Gesamt ca. 122 m²)
- 1 Tageslicht-Bad mit Badewanne und Dusche
- 1 Gäste-WC
- Parkettboden Eiche
- bodentiefe 3-fach-verglaste Fenster
- elektrische Außenrollläden
- Einbauküche
- 1 Kellerraum
- Kinderspielplatz zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Energieeffizienzklasse B
- ein Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage inkl. Wallbox zum Kaufpreis von 35.000 €
- monatliches Hausgeld 355,89 € inkl. Heizkosten und Instandhaltungsrücklage
- vermietet zu einer Kaltmiete von mtl. 1.300 € zzgl. mtl. 135 € Kfz-TG-Stellplatz

Codice oggetto: 25076036 - 30171 Hannover

Tutto sulla posizione

Diese Wohnung befindet sich in dem beliebten Stadtteil Südstadt.

Die Südstadt liegt südlich des Stadtzentrums von Hannover. Dieser Stadtteil ist bekannt für seine zentrale Lage, seine kulturelle Vielfalt und die zahlreichen Grünflächen sowie den Maschsee.

Der Stadtteil zeichnet sich durch eine Mischung aus historischen Gebäuden, modernen Wohnkomplexen und einer lebendigen Gemeinschaft aus.

Der Maschsee ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Segeln, Rudern und ausgedehnte Spaziergänge entlang der Uferpromenade.

Die Südstadt ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in ca. xy Minuten zu Fuß. Mit der Linie xy sind Sie in nur wenigen Minuten in der Innenstadt von Hannover. Die nächste Stadtbahn ist nur ca. xy m entfernt. Vor dort aus erreichen Sie bequem den Hauptbahnhof.

Mit dem Auto haben Sie eine optimale Anbindung über den Westschnellweg und weiter über die Autobahnen A7 und A2.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Zusammengefasst bietet die Südstadt in Hannover eine hohe Lebensqualität, eine starke Gemeinschaft und zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und macht sie zu einem attraktiven Wohnort.

Codice oggetto: 25076036 - 30171 Hannover

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.3.2030.

Endenergiebedarf beträgt 62.50 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

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.

Codice oggetto: 25076036 - 30171 Hannover

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: hannover@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com