

Hannover – Waldhausen

## Elegante appartamento di 3-4 locali in una posizione tranquilla ad Hannover-Waldhausen

**Codice oggetto: 25076055**



**PREZZO D'ACQUISTO: 485.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 107 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

Codice oggetto: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

- 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: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25076055	Prezzo d'acquisto	485.000 EUR
Superficie netta	ca. 107 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Ammodernato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1972		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

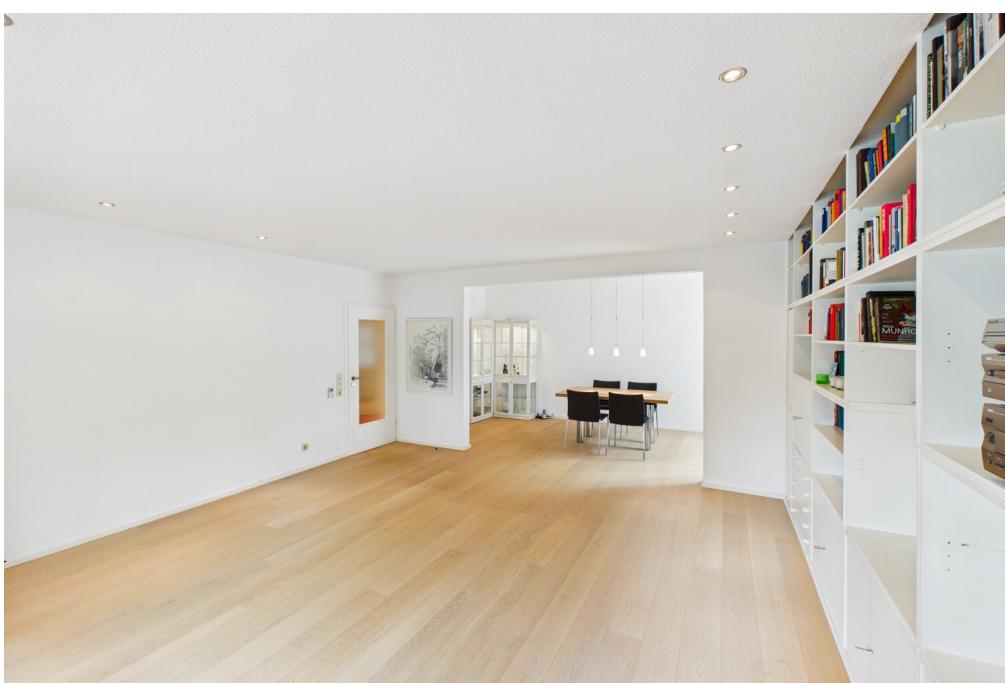
Codice oggetto: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	56.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	23.07.2028	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## 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: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen**

## Una prima impressione

Situato in una delle zone più ambite di Hannover, in una posizione tranquilla tra il lago Maschsee e Hildesheimer Straße, questo grazioso appartamento si trova al secondo piano di un edificio ristrutturato di sei unità. Con circa 107 metri quadrati di superficie abitabile, offre ampi spazi e vanta una disposizione ben progettata. L'appartamento dispone di tre o quattro stanze, una delle quali si apre sul soggiorno, creando un'atmosfera luminosa e invitante. Questo spazio può essere facilmente separato, se lo si desidera. Un ampio corridoio offre ampio spazio e crea un'atmosfera accogliente. La cucina ben tenuta e completamente attrezzata è arredata in modo funzionale. Il bagno è dotato di doccia e un WC separato per gli ospiti aggiunge ulteriore comfort. Tra le caratteristiche speciali figurano un balcone soleggiato con tenda da sole, aria condizionata e tende esterne che garantiscono un ambiente abitativo confortevole. Inoltre, sono disponibili una cantina privata e un pratico ripostiglio in soffitta. È incluso anche un garage. La posizione ad Hannover-Waldhausen coniuga idealmente la tranquillità con i servizi cittadini. Il lago Maschsee, con le sue numerose opportunità ricreative, è raggiungibile in pochi passi, mentre lungo Hildesheimer Straße troverete negozi, ristoranti e ottimi collegamenti con i mezzi pubblici. Questo appartamento combina spaziosità, comfort e una posizione superba, rendendolo la casa ideale per chi desidera vivere vicino alla città ma immerso nel verde.

Codice oggetto: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25076055 - 30519 Hannover – Waldhausen**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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