

Hannover – Linden-Nord

## Ideal zur Kapitalanlage oder Eigennutzung: Attraktive 2-Zimmer-Altbauwohnung, bezugsbereit

Número da propriedade: 25076052



PREÇO DE COMPRA: 100.000 EUR • ÁREA: ca. 42 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25076052 - 30451 Hannover – Linden-Nord

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25076052 - 30451 Hannover – Linden-Nord

## Numa vista geral

|                       |                       |                             |                                                                           |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25076052              | Preço de compra             | 100.000 EUR                                                               |
| Área                  | ca. 42 m <sup>2</sup> | Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Piso                  | 2                     | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos               | 2                     |                             |                                                                           |
| Quartos               | 1                     |                             |                                                                           |
| Casas de banho        | 1                     | Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Ano de construção     | 1900                  |                             |                                                                           |

Número da propriedade: 25076052 - 30451 Hannover – Linden-Nord

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Sistema de aquecimento de um piso | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                               | Consumo final de energia                                 | 115.20 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 23.05.2032                        | Classificação energética                                 | D                                 |
| Aquecimento                       | Gás                               | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1899                              |

Número da propriedade: 25076052 - 30451 Hannover – Linden-Nord

## O imóvel





Número da propriedade: 25076052 - 30451 Hannover – Linden-Nord

## O imóvel



Número da propriedade: 25076052 - 30451 Hannover – Linden-Nord

## O imóvel





Número da propriedade: 25076052 - 30451 Hannover – Linden-Nord

## O imóvel





Número da propriedade: 25076052 - 30451 Hannover – Linden-Nord

## O imóvel



Número da propriedade: 25076052 - 30451 Hannover – Linden-Nord

## Uma primeira impressão

Diese ca. 42 m<sup>2</sup> große Altbau-Zweizimmerwohnung liegt im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr ca. 1900 mit insgesamt sechzehn Parteien.

Im Inneren zeigt sich die Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung. Der großzügige Flur bietet nicht nur Platz für eine Garderobe oder einen Schrank, sondern gewährleistet auch einen offenen Zugang zu allen weiteren Räumen. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und wurde im Jahr 2024 mit einem neuen, dreifach verglasten Fenster ausgestattet.

Der Wohn- und Essbereich mit integriertem Küchenbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Hohe Decken und der typische Altbaucharme prägen die Atmosphäre, während die Fenster aus dem Jahr 1979 für Helligkeit sorgen. Die vorhandene Küchenzeile mit Herd und Schränken ist praktisch, der Linoleumboden kann nach eigenen Vorstellungen erneuert werden und bietet somit Raum für individuelle Gestaltung.

Das innenliegende Badezimmer präsentiert sich mit neutralen weißen Fliesen, einer Dusche und einem Anschluss sowie Platz für eine Waschmaschine. Der dunkle Laminatboden in den Wohnräumen und im Flur unterstreicht den klaren Charakter der Wohnung. Im Jahr 2025 wurden außerdem alle Innentüren fachmännisch erneuert, wodurch sich der gepflegte Gesamteindruck der Wohnung weiter verstärkt hat. Frisch gestrichene Wände runden den gepflegten Gesamteindruck ab und ermöglichen einen sofortigen Einzug.

Das ist eine Immobilie, die die Vorteile eines historischen Gebäudes mit modernem Wohnen verbindet und ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger ist, die Wert auf Lage und Potenzial legen.

Número da propriedade: 25076052 - 30451 Hannover – Linden-Nord

## Detalhes do equipamento

- ca. 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2. Obergeschoss
- Baujahr ca. 1900
- Hohe Decken und Altbaucharme
- Offene Küche
- Dunkler Laminatboden in Wohnräumen und Flur
- Frisch gestrichen, sofort bezugsfrei
- Fenster Schlafzimmer 3-fach verglast (ca. 2024)
- Fenster Wohn-/Esszimmer (ca. 1979)
- Innentüren aus 2025
- Innenliegendes Badezimmer mit weißen Fliesen, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Keller
- Rücklage insgesamt ca. 80.444€, Stand 31.12.2024
- Betriebskosten monatlich ca. 140,12€ inkl. Rücklage, zzgl. Heizkosten davon nicht umlagefähig ca. 70,70€
- Kein Denkmalschutz
- Beliebter Stadtteil mit studentischer Prägung
- Straßenbahnhaltestelle Hannover Freizeitheim Linden (Linie 10) in ca. 3 Gehminuten
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheke fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar



Número da propriedade: 25076052 - 30451 Hannover – Linden-Nord

## Tudo sobre a localização

Die Wohnung liegt in einem der gefragtesten Stadtteile Hannovers. Dieser überzeugt durch seine lebendige Mischung aus städtischem Flair, studentischer Prägung und einer hervorragenden Infrastruktur. In nur ca. drei Gehminuten erreichen Sie die Straßenbahnhaltstelle „Hannover Freizeitheim Linden“ (Linie 10) mit direkter Verbindung in die Innenstadt und zu den Hochschulstandorten. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Ärzte und eine Apotheke sind ebenfalls in ca. fünf Minuten fußläufig erreichbar.

Die Lage ist besonders attraktiv für Studierende und Berufstätige: Die Gottfried Wilhelm Leibniz Universität Hannover ist in ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar, die Universitätsbibliothek in ca. 12 Minuten. Auch die Hochschule Hannover ist per Rad oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen.

Aufgrund der Nähe zu Hochschulen, der ausgezeichneten Verkehrsanbindung und des vielfältigen Freizeit- und Gastronomieangebots ist in diesem Stadtteil eine konstant hohe Mietnachfrage gegeben. Für Kapitalanleger eröffnet sich hier die Möglichkeit einer nachhaltigen Vermietung mit langfristig stabiler Perspektive.

Número da propriedade: 25076052 - 30451 Hannover – Linden-Nord

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.5.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1899.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 25076052 - 30451 Hannover – Linden-Nord

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: [hannover@von-poll.com](mailto:hannover@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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