

Hannover

# Hannover-Südstadt - Exklusive Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Gartenanteil in neuwertigem Zustand

Objektnummer: 25076036



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

KAUFPREIS: 540.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92,73 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25076036 - 30171 Hannover

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25076036 - 30171 Hannover

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25076036                               |
| Wohnfläche   | ca. 92,73 m <sup>2</sup>               |
| Zimmer       | 2                                      |
| Schlafzimmer | 1                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 2017                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>35000 EUR (Verkauf) |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 540.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp              | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | neuwertig                                                                             |
| Bauweise                 | Massiv                                                                                |
| Ausstattung              | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                        |

Objektnummer: 25076036 - 30171 Hannover

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung    |
| Wesentlicher Energieträger | KWK fossil         |
| Energieausweis gültig bis  | 07.12.2026         |
| Befuerung                  | Blockheizkraftwerk |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf            | 60.40 kWh/m²a  |
| Energie-Effizienzklasse     | B              |
| Baujahr laut Energieausweis | 2017           |

Objektnummer: 25076036 - 30171 Hannover

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

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

Für Sie in den besten Lagen.

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

**Gutschein**  
für eine persönliche und professionelle  
Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.

**Capital**  
HAARER KOMPASS  
Top-Makler Hannover  
Hochschule für  
von Poll Immobilien

Oder erhalten  
Sie hier einen  
ersten Richtwert  
online.





Objektnummer: 25076036 - 30171 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076036 - 30171 Hannover

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076036 - 30171 Hannover

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25076036 - 30171 Hannover

## Ein erster Eindruck

Diese neuwertige Erdgeschosswohnung überzeugt mit einer Kombination aus moderner Ausstattung, großzügigen Flächen und einer attraktiven Lage. Die Wohnanlage wurde im Jahr 2020 fertiggestellt.

Die Wohnung bietet mit ca. 92,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz und einen durchdachten Grundriss und ist geeignet für Singles und Paare.

Aktuell ist die Wohnung vermietet – die monatliche Kaltmiete beträgt 1.300 €, hinzu kommen 135 € für den Kfz-Tiefgaragenstellplatz.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Flur, der die Wohnung in einen privaten und öffentlichen Bereich aufteilt. Herzstück der Immobilie bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Die bodentiefen, dreifach verglasten Fenster ermöglichen einen ungehinderten Blick auf die Terrasse und den Gartenanteil zur alleinigen Nutzung. Mit einer Gesamtfläche von ca. 122 qm erweitert die großzügige Terrasse nebst Garten in den warmen Monaten den Wohnraum ins Freie und ist besonders für entspannte Stunden im Grünen geeignet.

Die moderne Einbauküche ist optimal in den Raum integriert und bietet dank hochwertiger Geräte und viel Stauraum ein angenehmes Kocherlebnis. Mit einem geräumigen Schlafzimmer steht Ihnen ein Rückzugsort zur Verfügung, der Ruhe und Erholung verspricht. In dem vorgelagerten Ankleidebereich können Sie bequem Ihre Kleidungsstücke verstauen.

Das Tageslicht-Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer bodengleichen Dusche ausgestattet und bietet somit ein zeitgemäßes Ausstattungsniveau. Ein separates Gäste-WC sorgt im Alltag wie bei Besuch für zusätzlichen Komfort.

In sämtlichen Wohnräumen ist ein Eichenparkettboden verlegt, der für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Die Fußbodenheizung bietet wohlige Wärme an kalten Tagen und ist individuell regulierbar. Elektrische Außenrollläden an allen Fenstern ermöglichen eine komfortable Steuerung des Lichteinfalls und ein hohes Maß an Privatsphäre. Die Energieeffizienzklasse B unterstreicht den modernen, energieoptimierten Baustandard dieser Wohnung.

Zur Wohnung gehört ein privater Kellerraum mit zusätzlichem Stauraum. Für das sichere

Abstellen Ihres Fahrzeugs steht ein Stellplatz in der Tiefgarage zur Verfügung. Der Stellplatz ist mit einer Wallbox ausgestattet und ermöglicht ein problemloses Laden eines Elektrofahrzeugs.

Das monatliche Hausgeld beträgt 355,89 € und beinhaltet bereits Heizkosten sowie die Instandhaltungsrücklage.

Die ausgezeichnete Lage vereint eine angenehme Wohnatmosphäre mit schneller Erreichbarkeit aller wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebiete sind in kurzer Distanz erreichbar – für berufstätige Singles oder Paare bestens geeignet.

Zusammenfassend bietet diese Immobilie ein zeitgemäßes Wohngefühl, eine durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattungen, die den Alltag erleichtern. Die Wohnung ist in einem neuwertigen Zustand und bietet vielfältige Möglichkeiten – sei es zur Eigennutzung oder als renditestarke Vermietungsoption.

Objektnummer: 25076036 - 30171 Hannover

## Ausstattung und Details

- Fertigstellung der Wohnanlage in 2020
- ca. 92,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer
- großzügige Terrasse und Gartenanteil zur alleinigen Nutzung (Gesamt ca. 122 m<sup>2</sup>)
- 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

Objektnummer: 25076036 - 30171 Hannover

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 25076036 - 30171 Hannover

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2026.

Endenergiebedarf beträgt 60.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Objektnummer: 25076036 - 30171 Hannover

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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