Hannover / List

Grünes Familienglück in der List – stilvolles Stadthaus direkt am Mittellandkanal

Objektnummer: 25076044

KAUFPREIS: 700.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 127 m^2 • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 173 m^2

Objektnummer: 25076044 - 30177 Hannover / List

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

Objektnummer: 25076044 - 30177 Hannover / List

Auf einen Blick

Objektnummer	25076044
Wohnfläche	ca. 127 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2019
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	700.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 25076044 - 30177 Hannover / List

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	11.06.2029
Befeuerung	Fernwärme

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	66.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 25076044 - 30177 Hannover / List

Die Immobilie

Objektnummer: 25076044 - 30177 Hannover / List

Die Immobilie

Objektnummer: 25076044 - 30177 Hannover / List

Die Immobilie

Objektnummer: 25076044 - 30177 Hannover / List

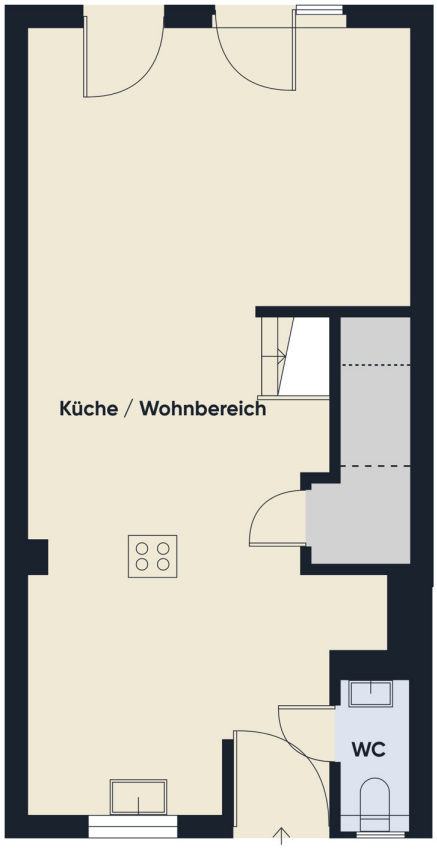
Die Immobilie

Objektnummer: 25076044 - 30177 Hannover / List

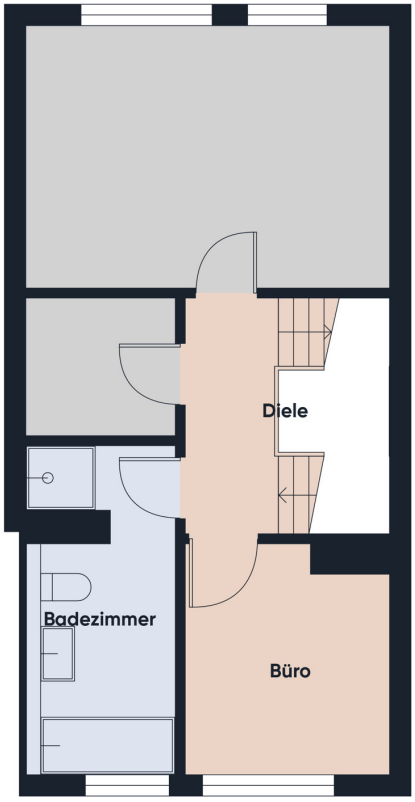
Die Immobilie

Objektnummer: 25076044 - 30177 Hannover / List

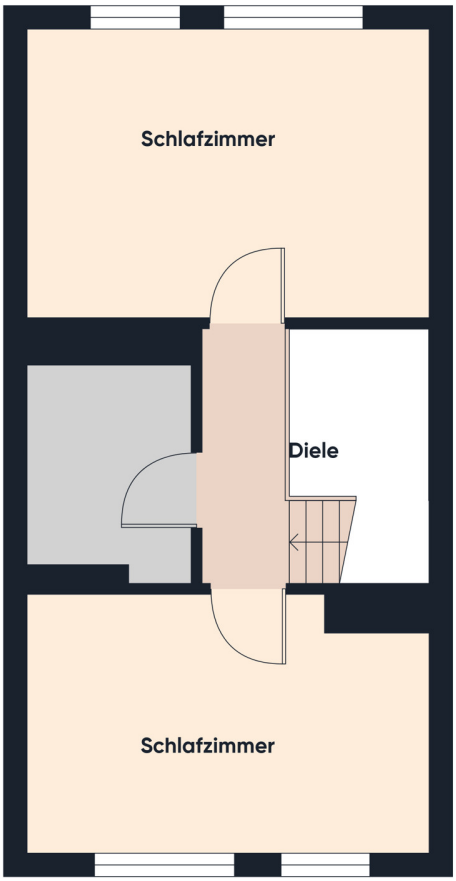
Grundrisse



Etage 0



Etage 1



Etage 2

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: 25076044 - 30177 Hannover / List

Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem modernen Reihenmittelhaus im jungen, liebevoll gestalteten Quartier „Listholzer Uferblicke“, das direkt am Ufer des Mittellandkanals im beliebten Hannover-List liegt. Hier verbinden sich Alltag und Erholung ganz selbstverständlich: Kinder spielen frei, Nachbarn grüßen sich mit einem Lächeln und die Innenstadt ist nur wenige Minuten entfernt.

Das im Jahr 2019 erbaute Haus fügt sich harmonisch in das Konzept moderner Stadthäuser mit begrünten Dächern, ruhigen Wegen und viel Raum für Natur ein. Auf drei Etagen bietet es ca. 127 m² Wohnfläche und ist damit ideal für Familien, Paare oder alle, die zentrumsnah und doch im Grünen wohnen möchten.

Das Herzstück des Hauses ist der rund 42 m² große Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die offene Küche in elegantem Weiß mit Kochinsel schafft Raum für gemeinsames Kochen, Spielen und tolle Gespräche. Große, bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden lassen viel Licht herein und eröffnen den Blick auf die Terrasse. Im Wohnbereich liegt hochwertiges Parkett, im Eingangs- und Küchenbereich moderne Fliesen.
Ein Gäste-WC mit Fenster sowie ein maßgefertigter Garderobenschrank sorgen gleich beim Betreten des Hauses für Ordnung und Komfort. Unter der Treppe ergänzt ein Abstellraum das Stauraumangebot.

Die ca. 9 m² große, nach Westen ausgerichtete Terrasse ist durch eine Sichtschutzwand geschützt und somit perfekt für entspannte Abende oder Grillrunden mit Freunden. Dahinter liegt der grün gestaltete Garten im „Jungle“-Stil ein kleines Paradies mitten in der Stadt. Über eine rückwärtige Pforte gelangt man bequem mit dem Fahrrad hinein. Das Gartenhaus bietet Platz für Werkzeuge, Spielzeug oder Polster.

Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer mit ca. 8 m² und 17 m² – ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Beide Zimmer verfügen über große Fenster, elektrische Rollläden und Parkett. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, separater Dusche und eleganten, grauen Fliesen ausgestattet. Zwischen den Zimmern liegt ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.

Das 2. Obergeschoss bietet zwei helle Zimmer mit ca. 15 m² und 17 m². Auch hier sind Parkettboden, bodentiefe Fenster und elektrische Rollläden vorhanden. Ein seitlicher Blick auf den Mittellandkanal vom jetzigen Schlafzimmer aus ist ein weiteres Highlight.

Zwischen den Räumen befindet sich eine Sauna mit Tageslicht durch ein Dachfenster. Sie kann als privater Rückzugsort oder alternativ als zweites Badezimmer genutzt werden, da alle Anschlüsse bereits vorhanden sind.
Ein Dachflächenfenster bringt zusätzliches Licht in das freundlich gestaltete Treppenhaus und sorgt für eine helle, offene Wohnatmosphäre.

Die ruhige Umgebung mit Quartiersgärten und Spielplätzen sowie die direkte Nähe zur Natur bieten ideale Voraussetzungen für Familien, Paare und Haustierfreunde. In nur zehn Minuten ist man in der Innenstadt. Hier liegen Stadt und Natur nah beieinander.

Zum Haus gehört ein Miteigentumsanteil am ca. 8.481 m² großen Gemeinschaftsgrundstück. Enthalten sind Sondernutzungsrechte an Grundstücksflächen, Terrassen- und Gartenflächen einschließlich Abstellhäusern und Müllboxen und Kfz-Stellplätzen auf den Stellplatz-Höfen. Die monatlichen Kosten betragen ca. 113,26 €, inklusive 6,38 € Rücklage. Damit werden unter anderem Winterdienst, Straßenreinigung, Versicherungen, Dachwartung und die Pflege der Gesamtanlage bezahlt. Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft belief sich zum 31.01.2025 auf ca. 22.864,31 €.

Hinweis: Die angegebene Grundstücksfläche von ca. 173 m² entspricht einem rechnerischen Miteigentumsanteil von 204/10.000 am Gesamtgrundstück. Es handelt sich nicht um eine real abgetrennte, eigene Parzelle.
Alle Angaben basieren auf den vorliegenden Unterlagen (Grundbuch/Teilungserklärung) und erfolgen ohne Gewähr.

Objektnummer: 25076044 - 30177 Hannover / List

Ausstattung und Details

- Reihenmittelhaus
- Baujahr 2019
- Ca. 127?m² Wohnfläche auf drei Etagen
- 5 Zimmer, davon 4 mögliche Schlafzimmer
- Westlich ausgerichtete Terrasse mit Sichtschutz (ca. 9?m²)
- Kfz-Stellplatz auf dem Hof
- Offene Gestaltung (EG)
- Moderne Einbauküche mit Kochinsel
- Gäste-WC mit Fenster (EG)
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche (1. OG)
- Dreifachverglaste Isolierfenster
- Überwiegend bodentiefe Fenster (außer Küche, Gäste-WC, Badezimmer und Räume im 1. OG)
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung im EG
- Parkettboden im Wohnbereich (gesamtes Haus)
- Fliesen im Eingangs- und Küchenbereich, Sanitärräume
- Abstellraum unter der Treppe (EG)
- Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine (1. OG)
- Dachflächenfenster im Flur (2. OG)
- Sauna mit Dachflächenfenster (alternativ zweites Bad möglich, Anschlüsse vorhanden)
- Mineralwolldämmung der Außenfassade
- Doppelte Haustrennwände mit erhöhtem Schallschutz
- Fernwärme
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Be- und Entlüftungsanlage
- Begrünte Dächer
- Energieeffiziente Bauweise nach EnEV 2016
- Hausgeld: 113,26?€ monatlich, inkl. Rücklage von 6,38?€

Objektnummer: 25076044 - 30177 Hannover / List

Alles zum Standort

Hier wohnt man im Grünen und genießt gleichzeitig die Nähe zum Mittellandkanal. Nur wenige Schritte entfernt liegt die Ruhe der Natur, während man gleichzeitig schnell an alles gelangt, was das tägliche Leben angenehm macht. Der grüne Uferweg lädt zu entspannten Spaziergängen, Radtouren oder Joggingrunden ein. Nur sieben Minuten mit dem Fahrrad entfernt beginnt die Eilenriede, Hannovers größter Stadtwald. Ob für eine schnelle Auszeit im Grünen oder ein Wochenende voller Natur – hier beginnt Erholung direkt vor der Haustür.

Die beliebte Lister Meile mit ihren kleinen Cafés, Boutiquen und Wochenmärkten ist mit dem Fahrrad in nur etwa acht Minuten erreichbar. Die Nähe zur Innenstadt, zur Eilenriede und zur Lister Einkaufswelt verleiht dem Quartier eine einzigartige Lebensqualität: Stadtnah, aber grün.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Die Kindertagesstätte ist nur etwa drei Gehminuten entfernt und zur Grundschule gelangt man in sechs Minuten zu Fuß. Weiterführende Schulen wie die Gerhart-Hauptmann-Realschule (ca. sieben Minuten mit dem Fahrrad), die IGS List (ca. zehn Minuten) und das renommierte Käthe-Kollwitz-Gymnasium (ca. elf Minuten) sind ebenfalls bequem mit dem Fahrrad erreichbar.

Auch im Alltag ist alles schnell zur Hand: Supermarkt und Discounter sind in drei bis vier Fahrradminuten erreichbar, ebenso wie Hausärzte und Apotheken. Die Buslinien 122 und 133 an der Constantinstraße sowie die Stadtbahnen 3, 7 und 13 an der Station Vier Grenzen sind nur vier bzw. sieben Gehminuten entfernt.

So entsteht ein Lebensumfeld, das moderne Infrastruktur mit naturnahem Wohnen verbindet – perfekt für Familien, Paare oder Berufspendler, die sich ein Zuhause in einer ruhigen, gewachsenen und gleichzeitig zukunftsorientierten Umgebung wünschen.

Objektnummer: 25076044 - 30177 Hannover / List

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.6.2029.
Endenergiebedarf beträgt 66.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25076044 - 30177 Hannover / List

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com