Hannover – Vahrenheide

Renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in gepflegtem Mehrfamilienhaus

Property ID: 25076021

PURCHASE PRICE: 180.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 72 m² • **ROOMS:** 3

Property ID: 25076021 - 30179 Hannover – Vahrenheide

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25076021 - 30179 Hannover – Vahrenheide

At a glance

Property ID	25076021
Living Space	ca. 72 m²
Floor	7
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1966

Purchase Price	180.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2013
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25076021 - 30179 Hannover – Vahrenheide

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	10.05.2027
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	91.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 25076021 - 30179 Hannover – Vahrenheide

The property

Property ID: 25076021 - 30179 Hannover – Vahrenheide

The property

Property ID: 25076021 - 30179 Hannover – Vahrenheide

The property

Property ID: 25076021 - 30179 Hannover – Vahrenheide

The property

Property ID: 25076021 - 30179 Hannover – Vahrenheide

A first impression

Diese helle und modernisierte Wohnung befindet sich im 7. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Mit einer Wohnfläche von etwa 72 m² bietet das Apartment genügend Raum für Singles, Paare und sogar kleine Familien. Die Wohnung wurde 2013 umfassend modernisiert und bietet zahlreiche Details, die den Wohnkomfort erheblich steigern. Hierzu zählen unter anderem die moderne Küchenausstattung, eine Klimaanlage im Wohnzimmer sowie elektrische Rollläden in einem der beiden Schlafzimmer und im Wohnzimmer. Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem gut geschnittenen Flur empfangen, der Ihnen Zugang zu allen Räumen bietet. Das großzügige Wohnzimmer ist mit einer Klimaanlage ausgestattet und bietet einen direkten Zugang auf den gemütlichen Balkon. Die großen Fenster im Wohnzimmer sind mit elektrisch bedienbaren Rollläden ausgestattet, die für Komfort und Flexibilität sorgen. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung bieten. Beide Zimmer sind hell und freundlich gestaltet. Das Badezimmer wurde 2013 neu gefliest und in diesem Zuge mit hochwertigen Sanitäranlagen ergänzt. Die moderne und funktionale Einbauküche ist perfekt ausgestattet, einschließlich eines Gasherds, und lässt keine Wünsche beim Kochen offen. Der gepflegte Fahrstuhl im Mehrfamilienhaus bietet hohen Komfort und erleichtert den Zugang zu allen Etagen, wodurch er ideal für alle Altersgruppen und Bedürfnisse ist. Ein Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Des weiteren besteht die Möglichkeit eine Garage anzumieten (75?€/mtl.), sodass auch in puncto Parkmöglichkeiten vorgesorgt ist. Die Lage des Gebäudes überzeugt durch eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Freizeiteinrichtungen. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind schnell erreichbar. Diese Immobilie ist ideal für all jene, die ein komfortables Wohnen in einer zentralen Lage bevorzugen. Sie ist sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Property ID: 25076021 - 30179 Hannover – Vahrenheide

Details of amenities

- Baujahr 1966
- 2013 modernisiert
- 3-Zimmerwohnung im 7.OG
- Balkon
- Helle Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit großen Fenstern
- Zugang vom Wohnzimmer zum Balkon
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Elektrische Rollläden im Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Einbauküche
- Gefliestes Badezimmer mit moderner Ausstattung
- Kellerraum
- Fahrstuhl
- Garagenanmietung möglich (75?€/mtl.)

Property ID: 25076021 - 30179 Hannover – Vahrenheide

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einem gut angebundenen Stadtteil von Hannover mit exzellenter Verkehrsanbindung. In wenigen Gehminuten sind Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar, darunter die Stadtbahnlinie 2 mit direkter Verbindung zum Hauptbahnhof und zur Innenstadt. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien. Auch Autofahrer profitieren von der Lage: Die Autobahnen A2 und A7 sind schnell erreichbar und ermöglichen eine gute Anbindung an die Region. In fußläufiger Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Fachgeschäfte. Restaurants wie das italienische „La Piazza“ und das vietnamesische „Pho & Co.“ sorgen für kulinarische Abwechslung. Die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen und Apotheken in der Nähe gesichert. Auch Dienstleister wie Banken und Postfilialen sind bequem erreichbar. Erholung bietet die nahegelegene Eilenriede, einer der größten Stadtwälder Europas. Sie lädt zu Spaziergängen, Sport und Entspannung im Grünen ein. Weitere Parks und Grünflächen ergänzen das Freizeitangebot. Des weiteren ist auch der Silbersee in Langenhagen mit einer zehnminütigen Autofahrt zu erreichen. Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre hervorragende Infrastruktur, vielfältige Nahversorgung und hohe Lebensqualität. Die Kombination aus urbaner Anbindung und naturnaher Erholung macht diesen Standort besonders attraktiv.

Property ID: 25076021 - 30179 Hannover – Vahrenheide

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.5.2027. Endenergiebedarf beträgt 91.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 25076021 - 30179 Hannover – Vahrenheide

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover
Tel.: +49 511 - 44 98 963 0
E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com