

Hannover

Erstbezug Charlottes Garten: Barrierefreie Erdgeschosswohnung mit großer Terrasse in der Nordstadt

CODE DU BIEN: 25076043



PRIX DE LOYER: 1.998 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 117,2 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25076043 - 30167 Hannover

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25076043 - 30167 Hannover

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25076043
Surface habitable	ca. 117,2 m ²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2025
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 120 EUR (Location)

Prix de loyer	1.998 EUR
Coûts supplémentaires	245 EUR
Type	Rez de chaussée
État de la propriété	Première occupation
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25076043 - 30167 Hannover

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Cogénération fossile
Certification énergétique valable jusqu'au	29.04.2035
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	43.50 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2025

CODE DU BIEN: 25076043 - 30167 Hannover

La propriété



CODE DU BIEN: 25076043 - 30167 Hannover

La propriété



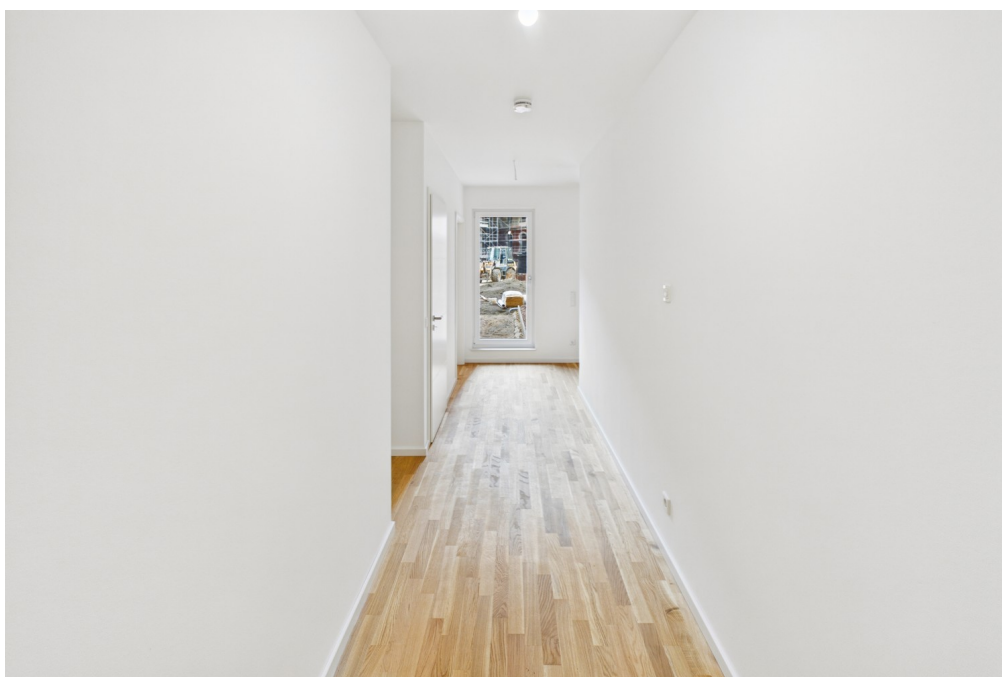
CODE DU BIEN: 25076043 - 30167 Hannover

La propriété



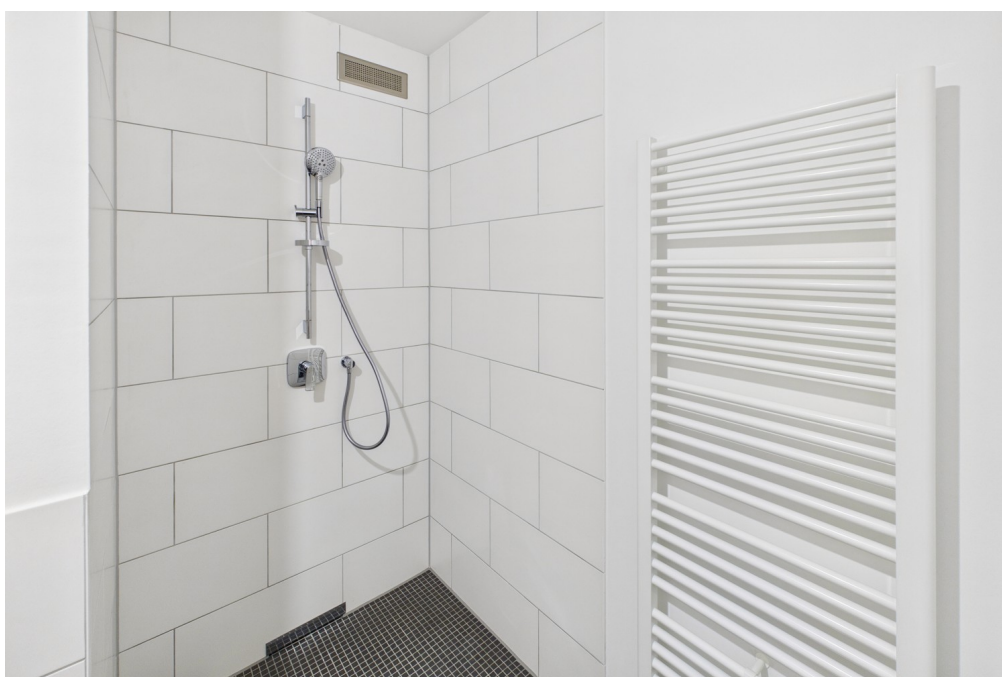
CODE DU BIEN: 25076043 - 30167 Hannover

La propriété



CODE DU BIEN: 25076043 - 30167 Hannover

La propriété



CODE DU BIEN: 25076043 - 30167 Hannover

La propriété



CODE DU BIEN: 25076043 - 30167 Hannover

La propriété



CODE DU BIEN: 25076043 - 30167 Hannover

La propriété



CODE DU BIEN: 25076043 - 30167 Hannover

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25076043 - 30167 Hannover

Une première impression

Für alle, die ein modernes Zuhause mit viel Raum zur persönlichen Entfaltung suchen, ist diese Wohnung ein außergewöhnliches Angebot, das genau ihren Vorstellungen entspricht.

In einem sehr attraktiven Neubauprojekt Hannovers – Charlottes Garten – befindet sich diese großzügige Erdgeschosswohnung. Das Ensemble wurde auf dem Gelände der ehemaligen Landesfrauenklinik Hannover errichtet. „Charlottes Garten“ verbindet heute modernen Wohnkomfort, hochwertige Architektur und eine grüne Umgebung in einer besonders gefragten Lage.

Die ca. 117 m² große Wohnung verfügt über eine ca. 32 m² große Südwest-Terrasse mit kleinem Abstellraum. Eine noch in der Entstehung befindliche Grünfläche grenzt an diese an und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit ca. 41 m² bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, da bewusst auf eine Einbauküche verzichtet wurde. Hier können künftige Mieter ihren individuellen Stil verwirklichen.

Zwei helle Zimmer mit ca. 15 m² bzw. ca. 13 m² eignen sich vielseitig als Schlaf- oder Kinderzimmer oder als Arbeitszimmer. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer separaten, barrierearmen Dusche und weißen Fliesen modern ausgestattet und bietet auf ca. 8 m² viel Raum für Komfort. Ein zusätzliches Gäste-WC mit Fenster ergänzt das Raumangebot sinnvoll.

In allen Wohnbereichen ist ein schönes Parkett verlegt und die Sanitärbereiche sind mit geschmackvollen Fliesen gestaltet.

Die gesamte Wohnung wird über eine Fußbodenheizung beheizt. Die dreifach verglasten, teilweise bodentiefen Fenster sorgen für eine exzellente Schalldämmung und eine helle, freundliche Atmosphäre.

Elektrische Raffstores sind in allen Räumen außer dem Gäste-WC vorhanden.

Ein Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für die Waschmaschine und eine praktische Abstellfläche runden die Ausstattung ab.

Der barrierearme Zugang zur Wohnung ist zudem komfortabel: Der Aufzug führt direkt aus der Tiefgarage bis auf die Wohnebene.

Für Sicherheit sorgt eine moderne Video-Gegensprechanlage.

Ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage kann für monatlich 120 € angemietet werden.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, ein Wallbox-Abo über „Heimladen“ zu nutzen.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Zusätzlich steht den Bewohnern ein separater, gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller zur Verfügung.

Das Objekt ist ein Erstbezug mit einem sehr guten Energiebedarf von 43,5 kWh (Klasse A).

Haustiere sind nach Absprache willkommen.

Die Mindestmietdauer beträgt 24 Monate.

Das Ensemble befindet sich derzeit noch in der abschließenden Bauphase und wird etappenweise fertiggestellt.

Die ausgewiesenen Nebenkosten beruhen auf bisherigen Abrechnungen und können sich im Rahmen der tatsächlichen Bewirtschaftung künftig gegebenenfalls noch ändern.

CODE DU BIEN: 25076043 - 30167 Hannover

Détails des commodités

- Erstbezug im hochwertigen Neubau Charlottes Garten
 - Erdgeschoss mit 3 Zimmern
 - ca. 117 m² barrierearme Wohnfläche
 - Große Südwest-Terrasse (ca. 32 m²) zzgl. noch folgende Grünfläche
 - kleiner Abstellraum außen
 - Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich (ca. 41 m²)
 - ohne Einbauküche – freie Gestaltung möglich
 - Modernes innenliegendes Bad mit Wanne, Dusche (ca. 8 m²)
 - Zusätzliches Gäste-WC mit Fenster
 - Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Abstellfläche
 - Edles Parkett in den Wohnbereichen, Fliesen in den Nassräumen
 - Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
 - Lüftungsanlage in der gesamten Wohnung
 - Dreifach verglaste, teilweise bodentiefe Fenster
 - elektrische Raffstore
 - Aufzug aus der Tiefgarage zur Wohnebene
 - Video-Gegensprechanlage
 - Kellerabteil
 - Separater, großer Fahrradkeller
 - PKW-Stellplatz in der Tiefgarage optional (120 €/Monat)
 - Wallbox-Miete über Heimpladen möglich
- Energieeffizienzklasse A, Energiebedarf 43,5 kWh
- Haustiere nach Absprache
- Mindestmietdauer 24 Monate

CODE DU BIEN: 25076043 - 30167 Hannover

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung liegt in Hannovers beliebter Nordstadt, einem lebendigen und gewachsenen Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur, viel Grün und urbanem Flair. Der Georgengarten, der Teil der weitläufigen Herrenhäuser Gärten ist, befindet sich nur etwa acht Gehminuten entfernt und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Bis zu den prachtvollen Herrenhäuser Gärten selbst sind es etwa zwölf Gehminuten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: Die Haltestelle Haltenhoffstraße mit der Linie 11 erreichen Sie in rund zwei Gehminuten, die Haltestelle Appelstraße mit den Linien 4 und 5 in etwa fünf Gehminuten, die Haltestelle An der Strangriede mit der Linie 6 in circa sechs Gehminuten und den S-Bahnhof Hannover Nordstadt in ungefähr neun Gehminuten.

Darüber hinaus ist die Anbindung an die nächstgrößeren Verkehrsachsen sehr gut, denn die B6 erreichen Sie in ca. fünf Fahrminuten mit dem Auto, die B3 in etwa acht Fahrminuten, die A2 in rund zehn Fahrminuten und die A7 in etwa 15 Fahrminuten.

In der direkten Umgebung finden Familien vielfältige Bildungsangebote. Der nächste Kindergarten ist nur etwa fünf Gehminuten entfernt und die nächste Grundschule in etwa sechs Gehminuten erreichbar. Das nächstgelegene Gymnasium erreichen Sie in rund sieben Fahrradminuten und die nächste IGS in etwa acht Fahrradminuten. Studierende oder Mitarbeitende der Leibniz Universität profitieren von der hervorragenden Lage: Der Campus ist in circa vier Fahrradminuten zu erreichen. Auch die medizinische Versorgung ist optimal, denn das Nordstadtkrankenhaus befindet sich nur fünf Gehminuten entfernt.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie kleine Geschäfte und eine vielfältige Gastronomie prägen das Viertel und machen den Alltag besonders komfortabel. Diese Lage vereint auf ideale Weise städtisches Leben, kurze Wege und hohe Lebensqualität.

CODE DU BIEN: 25076043 - 30167 Hannover

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 43.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

CODE DU BIEN: 25076043 - 30167 Hannover

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: hannover@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com