

Hannover / Hainholz – Hainholz

# Großzügige Wohnung in City-Nähe!

Property ID: 23076043



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

**PURCHASE PRICE: 250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 87,37 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 23076043 - 30165 Hannover / Hainholz – Hainholz

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23076043 - 30165 Hannover / Hainholz – Hainholz

## At a glance

Property ID	23076043	Purchase Price	250.000 EUR
Living Space	ca. 87,37 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Year of construction	1986	Equipment	Built-in kitchen
Type of parking	2 x Garage, 8000 EUR (Sale)		

Property ID: 23076043 - 30165 Hannover / Hainholz – Hainholz

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	133.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.03.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	District heating		

Property ID: 23076043 - 30165 Hannover / Hainholz – Hainholz

## The property



Property ID: 23076043 - 30165 Hannover / Hainholz – Hainholz

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGE



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

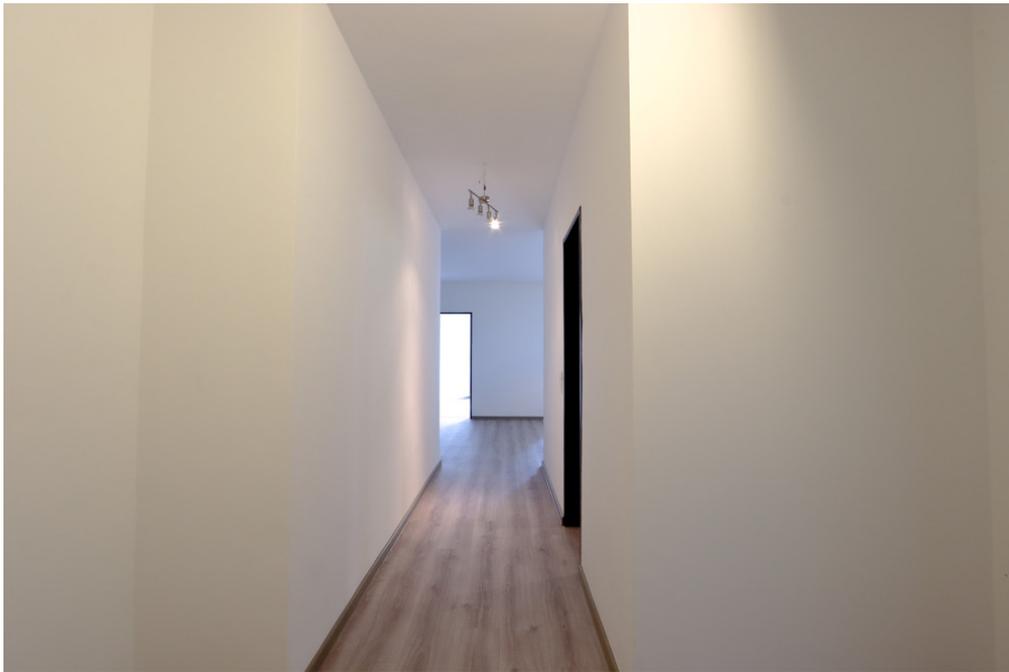
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0511 - 44 98 963 0

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

Property ID: 23076043 - 30165 Hannover / Hainholz – Hainholz

## The property



Property ID: 23076043 - 30165 Hannover / Hainholz – Hainholz

## The property



Property ID: 23076043 - 30165 Hannover / Hainholz – Hainholz

## The property



Property ID: 23076043 - 30165 Hannover / Hainholz – Hainholz

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23076043 - 30165 Hannover / Hainholz – Hainholz

## A first impression

VON POLL IMMOBILIEN bietet Ihnen hier eine großzügige 2,5 Zimmer-Wohnung in in stadtnaher Lage in Hannover zum Kauf. Diese Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss sowie im Souterrain eines gepflegten Mehrpartienhauses aus dem Jahre 1986. In der Wohnung wurde ein neuer Designboden verlegt und die Wände wurden frisch verputzt. Der offene Schnitt der Wohnung lässt eine flexible Einrichtung zu. Das Wohnzimmer wird durch eine Wand etwa mittig geteilt. Dies lässt eine flexible Nutzung wie bspw. als Esszimmer und unterstreicht die Großzügigkeit dieses Raumes. Durch die großen Fenster sind sowohl dieser Bereich als auch die gesamte Wohnung stets vom Tageslicht erhellt. Angrenzend an das Wohnzimmer befinden sich drei weitere Räume - Das Schlafzimmer, die Küche und das Badezimmer. Am Ende des Flures liegt das Schlafzimmer. Dieses ist geräumig und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett, einen Schrank und weiteres. Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet. Ein Fenster sorgt hier für Tageslicht und eine gute Belüftung. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken sowie ein WC. Bei Bedarf besteht zusätzlich die Möglichkeit, einen Garagenstellplatz zu erwerben.

Property ID: 23076043 - 30165 Hannover / Hainholz – Hainholz

## All about the location

Diese Immobilie befindet sich in stadtnaher Lage Hannovers, im Stadtteil Hainholz. Hier haben Sie eine optimale Infrastruktur und sind hervorragend an die öffentlichen Verkehrsmittel und an den Fernverkehr angebunden. Direkt vor der Tür befindet sich die Haltestelle Hainhölzer Markt, so dass Sie sich in weniger als 10 Minuten in der Innenstadt von Hannover befinden. Zum Westschnellweg oder der Autobahn A2 sind es mit dem Auto ebenfalls nur wenige Minuten. Parkmöglichkeiten sind vor dem Haus vorhanden. Von der Grundschule bis zum Gymnasium befinden sich sämtliche Schulformen in der Nähe. Des Weiteren liegen in unmittelbarer Umgebung zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Penny) des täglichen Bedarfs sowie Restaurants, Ärzte, und Sportvereine. Die Herrenhäuser Gärten sowie der Berggarten sind schnell erreicht und laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Naherholung ein. Freuen Sie sich auf eine gesunde Mischung aus urbanem Wohnen und ruhigem Flair.

Property ID: 23076043 - 30165 Hannover / Hainholz – Hainholz

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 133.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 23076043 - 30165 Hannover / Hainholz – Hainholz

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hanover - Center

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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