

Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

# Großzügige 4-Zimmer Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse und Loggia

Property ID: 23076004-01



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

**PURCHASE PRICE: 255.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 23076004-01 - 30179 Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

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

Property ID: 23076004-01 - 30179 Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

## At a glance

Property ID	23076004-01
Living Space	ca. 120 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Floor	7
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1973

Purchase Price	255.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23076004-01 - 30179 Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	92.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.03.2024	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		

Property ID: 23076004-01 - 30179 Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

## The property



Property ID: 23076004-01 - 30179 Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

## The property



Property ID: 23076004-01 - 30179 Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

## 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: 23076004-01 - 30179 Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

## The property



Property ID: 23076004-01 - 30179 Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

## The property



Property ID: 23076004-01 - 30179 Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

## The property



Property ID: 23076004-01 - 30179 Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

## A first impression

Zum Verkauf steht eine geräumige Maisonettewohnung mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>. Das Objekt befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1973, das in einem gepflegten Zustand ist und über einen Fahrstuhl verfügt. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet mit insgesamt vier Zimmern ausreichend Platz für eine Familie oder Paare, die gerne großzügig wohnen möchten. Im oberen Bereich, der über eine Treppe erreichbar ist, befinden sich die drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Hier haben Sie genügend Raum für erholsame Nächte und Privatsphäre. Im unteren Bereich befindet sich der großzügige Wohnbereich, der viel Licht durch die große Fensterfront hereinlässt und einen direkten Zugang zu einer Loggia bietet. Hier können Sie gemütlich Ihre Zeit im Freien verbringen und den Ausblick genießen. Des Weiteren gibt es auf dieser Etage eine moderne Einbauküche, in der Sie Ihre kulinarischen Leidenschaften ausleben können, sowie ein weiteres Badezimmer. Zusätzlich zu der Loggia bietet die Maisonette-Wohnung auch eine Dachterrasse, auf der Sie Sonnenstunden in vollen Zügen genießen können. Hier lassen sich Grillabende mit Freunden oder entspannende Stunden alleine verbringen. Die Wohnung zeichnet sich durch eine solide Ausstattungsqualität aus und verfügt über Außenjalousien, die für eine angenehme Verdunkelung und somit einen erholsamen Schlaf sorgen. Die Badezimmer sind modern gestaltet und bieten hochwertige Sanitäranlagen. Aktuell ist die Wohnung vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 1000 Euro. Sie haben somit die Möglichkeit, die Wohnung als Kapitalanlage zu nutzen und regelmäßige Einnahmen zu generieren. Die Lage der Immobilie ist zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Nähe. Ebenfalls ist die Innenstadt schnell und bequem erreichbar. Insgesamt bietet diese Maisonettewohnung mit ihrer großzügigen Wohnfläche, den vielen Zimmern und den beiden Balkonen und Terrassen ein attraktives Immobilienangebot. Die Vermietung ermöglicht Ihnen eine lukrative Kapitalanlage, während das gepflegte Erscheinungsbild und die solide Ausstattungsqualität den Wohnkomfort erhöhen. Wir laden Sie herzlich ein, die Wohnung zu besichtigen und sich selbst von ihrem Charme und ihren Vorzügen zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und lassen Sie sich begeistern.

Property ID: 23076004-01 - 30179 Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

## Details of amenities

- 4 Zimmer
- ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- zwei Badezimmer
- Dachterrasse und Loggia
- Außenjalousien
- Fahrstuhl
- 1000 Euro Kaltmiete, 1350 Euro Warmiete, Mietvertrag besteht seit 07.2020

Property ID: 23076004-01 - 30179 Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

## All about the location

Lagebeschreibung Hannover-Sahlkamp Der Stadtteil Sahlkamp liegt im Nordosten von Hannover und gehört zum Stadtbezirk Vahrenwald-List. Mit seinen ca. 11.000 Einwohnern ist er ein ruhiger und familienfreundlicher Stadtteil mit vielen Grünflächen und Parks. Die Lage des Stadtteils ist ideal für Pendler, da er eine gute Anbindung an die Autobahnen A2 und A7 sowie den öffentlichen Nahverkehr bietet. Die U-Bahnlinien U3 und U7 verkehren regelmäßig und bringen Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt. In unmittelbarer Nähe zur Wohnung finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäcker und Apotheken. Auch gastronomische Angebote wie Restaurants, Cafés und Bars sind vorhanden. Für Familien mit Kindern bietet der Sahlkamp viele Schulen und Kindergärten, sowie Spielplätze und Freizeitmöglichkeiten. Der nahe gelegene Stadtpark lädt zum Spazieren und Erholen ein. Insgesamt ist der Stadtteil Sahlkamp eine ruhige und angenehme Wohngegend mit einer guten Infrastruktur und einer guten Anbindung an die Innenstadt von Hannover.

Property ID: 23076004-01 - 30179 Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2024. Endenergiebedarf beträgt 92.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 23076004-01 - 30179 Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

## 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)