Hannover – Bothfeld

Modernisiert 2021: 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre mit Loggia und Garage in Bothfeld

Codice oggetto: 26076037



PREZZO D'ACQUISTO: 275.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 71 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26076037 - 30657 Hannover – Bothfeld

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26076037 - 30657 Hannover – Bothfeld

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26076037
Superficie netta	ca. 71 m²
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1963
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	275.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Commissione acquirente 3,57 % (IVA incl.) sul prezzo di acquisto rogato
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell’immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26076037 - 30657 Hannover – Bothfeld

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	26.11.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	143.5 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1963

Codice oggetto: 26076037 - 30657 Hannover – Bothfeld

La proprietà





Codice oggetto: 26076037 - 30657 Hannover – Bothfeld

La proprietà





Codice oggetto: 26076037 - 30657 Hannover – Bothfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26076037 - 30657 Hannover – Bothfeld

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26076037 - 30657 Hannover – Bothfeld

Una prima impressione

Diese im Jahr 2021 umfassend modernisierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt neun Wohneinheiten aus den 1960er-Jahren. Auf ca. 71 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit hellen, gut geschnittenen Zimmern und einer zeitgemäßen Ausstattung.

Alle Räume sind über den Flur separat erreichbar. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Das ca. 20 m² große Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Von hier gelangen Sie direkt auf die Loggia, die in den wärmeren Monaten zum Verweilen im Freien einlädt.

Zwei weitere Zimmer mit ca. 15 m² und ca. 10 m² bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Neben der klassischen Aufteilung als Schlaf- und Kinderzimmer lässt sich eines der Zimmer auch als Arbeits- oder Gästezimmer einrichten.

Die separate Küche mit ca. 8 m² ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet praktische Arbeits- und Stauraumflächen. Das im Zuge der Modernisierung erneuerte Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche und präsentiert sich mit einer modernen, funktionalen Ausstattung. Aufeinander abgestimmte Materialien und eine zurückhaltende Gestaltung unterstreichen das gepflegte Gesamtbild der Wohnung.

Ein separater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Ergänzt wird das Angebot durch eine eigene Garage, in der Sie Ihr Fahrzeug bequem und wettergeschützt abstellen können.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 281 € einschließlich einer Zuführung zur Erhaltungsrücklage von ca. 46 €. Für die Garage fallen zusätzlich ca. 19 € monatlich an, sodass sich eine Gesamtbelastung von ca. 300 € ergibt.

Die Erhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergemeinschaft belief sich zum 31.12.2023 auf 248.308,25 €. Die Garage gehört einer separaten Teileigentümergemeinschaft an, für die eine jährliche Rücklagenzuführung von 26 € ausgewiesen wurde.

Codice oggetto: 26076037 - 30657 Hannover – Bothfeld

Dettagli dei servizi

- **Baujahr 1963**
- **9 Wohneinheiten**
- **Hochparterre**
- **Ca. 71 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- **Umfassende Modernisierung 2021**
- **Separate Küche mit Einbauküche**
- **Badezimmer mit bodengleicher Dusche (innenliegend)**
- **Echtholzparkett Eiche geölt**
- **Bad und Küche: großformatige Fliesen mit 1x1m.**
- **Kellerraum**
- **Garage**
- **Hausgeld Wohnung ca. 281 € monatlich, davon ca. 46 € Erhaltungsrücklage**
- **Hausgeld Garage zusätzlich ca. 19 € monatlich**
- **Erhaltungsrücklage der WEG zum 31.12.2023: 248.308,25 €**

Codice oggetto: 26076037 - 30657 Hannover – Bothfeld

Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Bothfeld im Nordosten Hannovers. Das Wohnumfeld verbindet eine gute Infrastruktur mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer verkehrsgünstigen Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Grünflächen sind auf kurzen Wegen erreichbar.

Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte, Discounter und Bäckereien in ca. 8 bis 15 Gehminuten zur Verfügung. Auch Apotheken, Arztpraxen und weitere Geschäfte befinden sich in der näheren Umgebung.

Familien profitieren von einer guten Auswahl an Betreuungseinrichtungen und Schulen. Ein Kindergarten ist in ca. 7 bis 9 Gehminuten, eine Grundschule in ca. 10 bis 12 Gehminuten erreichbar. Weiterführende Schulen, darunter Gymnasien und eine Gesamtschule, liegen je nach Einrichtung ca. 5 bis 12 Fahrradminuten entfernt.

Auch das Freizeitangebot ist vielseitig. Der Mittellandkanal mit seinen Spazier- und Radwegen lässt sich in ca. 4 Gehminuten erreichen. Die Eilenriede ist ca. 10 bis 15 Fahrradminuten entfernt und bietet zahlreiche Möglichkeiten zum Joggen, Radfahren und Entspannen. Fitnessstudios sind in ca. 5 bis 8 Fahrradminuten, Tennisanlagen in ca. 8 bis 12 Fahrradminuten erreichbar. Weitere Sportvereine und Grünanlagen ergänzen die Freizeitmöglichkeiten im Stadtteil.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Die Bushaltestelle „Sündernstraße“ mit den Linien 125 und 137 liegt ca. 3 bis 5 Gehminuten entfernt. Die Stadtbahnhaltestelle „Bothfelder Kirchweg“ mit der Linie 13 ist in ca. 12 bis 15 Gehminuten erreichbar. Eine weitere Verbindung bietet die ca. 15 Gehminuten entfernte Haltestelle „Klingerstraße“, an der die Stadtbahnlinien 3, 7 und 13 sowie die Buslinie 137 verkehren. Damit bestehen mehrere direkte Verbindungen in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof.

Auch mit dem Auto besteht eine gute Verkehrsanbindung. Die Autobahn A2 ist über die nahegelegenen Anschlussstellen in ca. 7 bis 10 Fahrminuten erreichbar. Über die A37 und die anschließende A7 bestehen weitere Verbindungen in die Region und darüber hinaus.

Codice oggetto: 26076037 - 30657 Hannover – Bothfeld

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26076037 - 30657 Hannover – Bothfeld

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Neteler

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com