Hannover – Bothfeld

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

Número da propriedade: 26076037



PREÇO DE COMPRA: 275.000 EUR • ÁREA: ca. 71 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 26076037 - 30657 Hannover – Bothfeld

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26076037 - 30657 Hannover – Bothfeld

Numa vista geral

Número da propriedade	26076037
Área	ca. 71 m²
Piso	1
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1963
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	275.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Comissão do comprador 3,57 % (IVA incl.) sobre o preço de compra notariado
Modernização / Reciclagem	2021
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26076037 - 30657 Hannover – Bothfeld

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	**Aquecimento central**
Fonte de Energia	**Gás**
Certificado Energético válido até	**26.11.2034**
Aquecimento	**Gás**

Certificado Energético	**Certificado de consumo de energia**
Consumo final de energia	**143.5 kWh/m²a**
Classificação energética	**E**
Ano de construção de acordo com o certificado energético	**1963**

Número da propriedade: 26076037 - 30657 Hannover – Bothfeld

O imóvel





Número da propriedade: 26076037 - 30657 Hannover – Bothfeld

O imóvel





Número da propriedade: 26076037 - 30657 Hannover – Bothfeld

O imóvel



Número da propriedade: 26076037 - 30657 Hannover – Bothfeld

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26076037 - 30657 Hannover – Bothfeld

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26076037 - 30657 Hannover – Bothfeld

Detalhes do equipamento

- **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 €**

Número da propriedade: 26076037 - 30657 Hannover – Bothfeld

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26076037 - 30657 Hannover – Bothfeld

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26076037 - 30657 Hannover – Bothfeld

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Neteler

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com