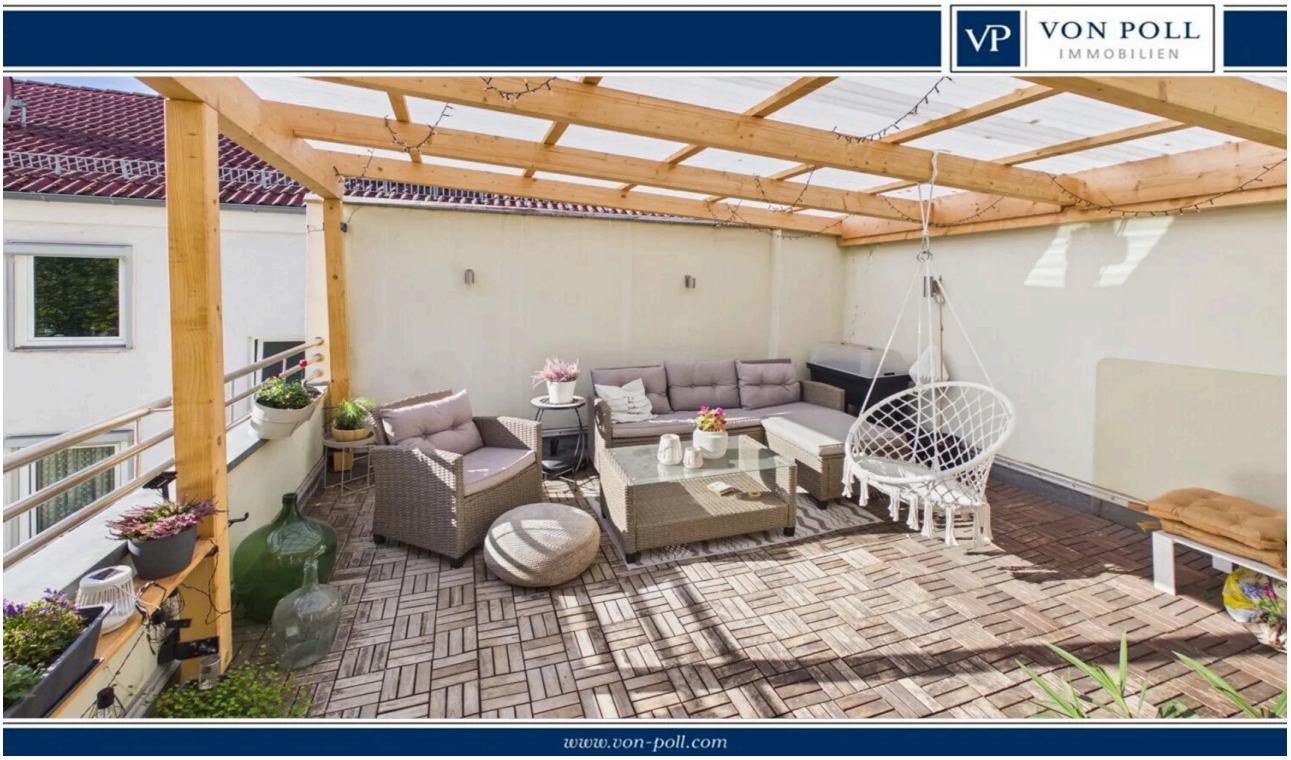
Hannover – List

Vermietete, modernisierte Zweizimmerwohnung mit ca. 17 m² Dachterrasse in Hannover-Vahrenwald

Objektnummer: 26076039



KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26076039 - 30161 Hannover – List

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26076039 - 30161 Hannover – List

Auf einen Blick

Objektnummer	26076039
Wohnfläche	ca. 61 m²
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1950

Kaufpreis	185.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26076039 - 30161 Hannover – List

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	160.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.09.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 26076039 - 30161 Hannover – List

Die Immobilie





Objektnummer: 26076039 - 30161 Hannover – List

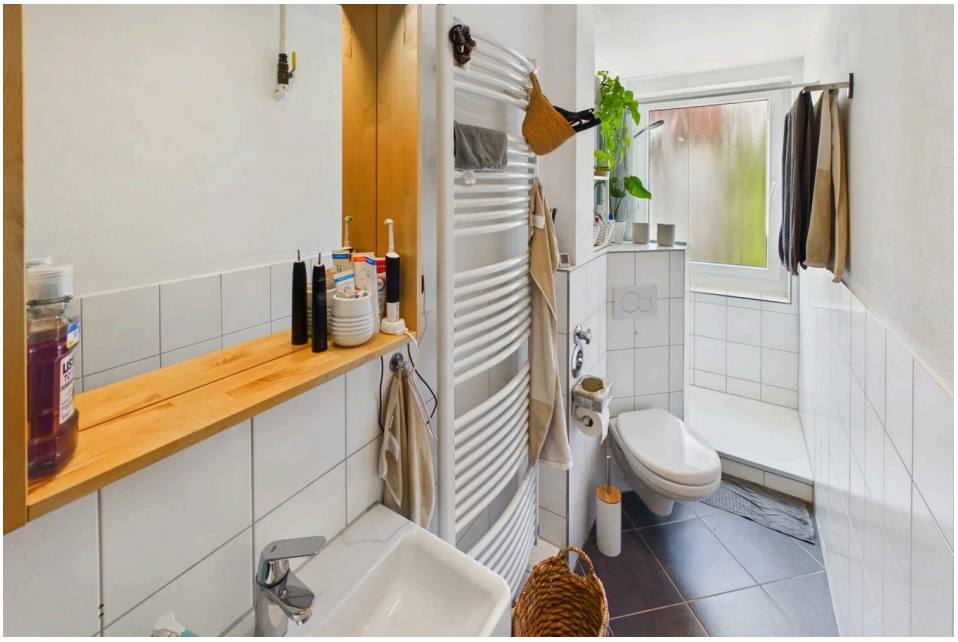
Die Immobilie





Objektnummer: 26076039 - 30161 Hannover – List

Die Immobilie





Objektnummer: 26076039 - 30161 Hannover – List

Ein erster Eindruck

Diese modernisierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1950 mit zehn Wohneinheiten in Hannover-Vahrenwald. Auf ca. 61 m² Wohnfläche erwarten Sie großzügig geschnittene Räume, viel Tageslicht und eine überdachte Dachterrasse mit ca. 17 m² Grundfläche. Die Wohnung wurde 2013 in wesentlichen Bereichen modernisiert und bietet eine attraktive Kombination aus Wohnkomfort und zentraler Lage.

Mittelpunkt der Wohnung ist das helle Wohn- und Esszimmer mit ca. 24 m². Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein, während der Parkettboden für eine warme Wohnatmosphäre sorgt. Neben einer gemütlichen Sofalandschaft findet auch ein großzügiger Essbereich ausreichend Platz. Über ein breites Schiebeelement gelangen Sie direkt auf die angrenzende Dachterrasse.

Mit ca. 17 m² bietet die Dachterrasse reichlich Platz für eine Loungegruppe, Pflanzen und gesellige Stunden im Freien. Die im Jahr 2025 ergänzte Überdachung erweitert die Nutzungsmöglichkeiten und macht den Außenbereich auch bei wechselhaftem Wetter attraktiv. Ein besonderer Rückzugsort mitten in der Stadt.

Auch das Schlafzimmer überzeugt mit einer Größe von ca. 19 m². Drei Fenster über Eck sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und bieten unterschiedliche Ausblicke auf die Umgebung. Neben einem Doppelbett und großzügigen Kleiderschränken lässt sich hier auch ein zusätzlicher Arbeitsplatz einrichten. Der Parkettboden unterstreicht den wohnlichen Charakter. Die 2016 erneuerten Fenster verfügen über eine Dreifachverglasung sowie zusätzlichen Schallschutz zur Straßenseite.

In der separaten Küche befindet sich eine 2013 erneuerte Einbauküche mit beigefarbenen Fronten, Holzarbeitsplatten und Elektrogeräten. Ein Fenster sorgt für Tageslicht. Dunkle Bodenfliesen ergänzen die helle Küchengestaltung.

Das ebenfalls 2013 modernisierte Tageslichtbad ist mit einer Dusche, einem Handtuchheizkörper und einem wandhängenden WC ausgestattet. Weiße Wandfliesen und ein grauer Fliesenboden sorgen für ein schlichtes, zeitloses Erscheinungsbild.

Über den Flur sind sämtliche Räume separat erreichbar. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine 2013 erneuerte Gasetagenheizung einschließlich Heizkörpern, erneuerte Elektrik sowie eine zusätzliche Dämmung unter dem Wohnzimmerboden. Ein eigener Kellerraum bietet weiteren Stauraum.

Die Wohnung ist seit dem 15.12.2020 unbefristet vermietet. Die monatliche

Nettokaltmiete beträgt 680 €. Erhaltungsrücklage der WEG zum 31.12.2025: 72.279,02 €.

Objektnummer: 26076039 - 30161 Hannover – List

Ausstattung und Details

- Baujahr 1950
- Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten
- 3. Obergeschoss
- Ca. 61 m² Wohnfläche
- 2 großzügige, helle Zimmer
- Ca. 17 m² große Dachterrasse
- Terrassenüberdachung aus 2025
- Großes Schiebeelement zur Dachterrasse
- Parkettboden in Wohn- und Schlafzimmer
- Separate Einbauküche mit Elektrogeräten und Holzarbeitsplatten
- Tageslichtbad mit Dusche und Handtuchheizkörper
- Erneuerte Elektrik
- Gasetagenheizung
- Eigener Kellerraum
- Seit dem 15.12.2020 unbefristet vermietet
- Monatliche Nettokaltmiete: 680 €
- Hausgeld ca. 218 €, davon umlagefähig ca. 175 €
- Erhaltungsrücklage der WEG zum 31.12.2025: 72.279,02 €

Modernisierungen

- 2013: Erneuerung der Gasetagenheizung inklusive Heizkörper
- 2013: Modernisierung des Badezimmers
- 2013: Erneuerung der Küche inklusive Einbauküche
- 2013: Erneuerung der Parkettböden
- 2016: Erneuerung der Fenster mit Dreifachverglasung und zusätzlichem Schallschutz zur Straßenseite
- 2025: Errichtung der Dachterrassenüberdachung
- Erneuerung der Elektrik, Jahr nicht bekannt
- Ca. 2011: Neuanstrich der Gebäudefassade

Objektnummer: 26076039 - 30161 Hannover – List

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in Hannover-Vahrenwald, unmittelbar an der Grenze zum beliebten Stadtteil List. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch seine zentrale Lage, eine vielseitige Infrastruktur und die kurzen Wege zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus.

Supermärkte, Bäckereien und weitere Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie bereits in ca. 3 bis 5 Gehminuten. Auch Apotheken, Arztpraxen und verschiedene gastronomische Angebote befinden sich im näheren Umfeld und sind größtenteils innerhalb von ca. 5 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Die nahegelegene Lister Meile ergänzt das Angebot mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet die Stadtbahnhaltestelle Werderstraße, die Sie in ca. 3 bis 5 Gehminuten erreichen. Von hier verkehren die Linien 1, 2 und 8 mit direkter Verbindung in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Zusätzlich befindet sich die Bushaltestelle Isernhagener Straße mit den Linien 100 und 200 in fußläufiger Entfernung. Mit dem Fahrrad gelangen Sie in ca. 10 bis 15 Minuten in die Innenstadt sowie zum Hauptgebäude der Leibniz Universität Hannover.

Auch für Sport und Freizeit bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Verschiedene Fitnessstudios sind innerhalb von ca. 5 bis 10 Fahrradminuten erreichbar. Ein Hallenbad mit Schwimm- und Saunaangebot liegt ca. 8 Fahrradminuten entfernt. Tennisanlagen und weitere Sportangebote erreichen Sie ebenfalls bequem mit dem Fahrrad.

Wer gerne Zeit im Grünen verbringt, gelangt in ca. 10 bis 15 Fahrradminuten zur Eilenriede, die mit weitläufigen Spazier- und Radwegen zu sportlichen Aktivitäten und Erholung einlädt. Auch der Georgengarten mit seinen großzügigen Grünflächen ist in ca. 15 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Lage verbindet damit eine gute Nahversorgung mit kurzen Wegen in die Innenstadt, zur Universität und zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Objektnummer: 26076039 - 30161 Hannover – List

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26076039 - 30161 Hannover – List

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Neteler

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com