Hannover – Groß-Buchholz

Modernisiert und vermietet: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Nähe Klingerstraße

Objektnummer: 26076041



KAUFPREIS: 210.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26076041 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

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

Objektnummer: 26076041 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

Auf einen Blick

Objektnummer	26076041
Wohnfläche	ca. 69 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1963

Kaufpreis	210.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 7 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26076041 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	99.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.09.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26076041 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

Die Immobilie





Objektnummer: 26076041 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

Die Immobilie





Objektnummer: 26076041 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

Die Immobilie



Objektnummer: 26076041 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26076041 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1963. Auf ca. 69 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit hellen, gut geschnittenen Zimmern, einer separaten Küche, einer Vorratskammer und einem Balkon mit weitem Blick ins Grüne.

Alle Räume sind über den ca. 9 m² großen Flur separat erreichbar. Das ca. 24 m² große Wohnzimmer ist der Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich und einen Essplatz. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier gelangen Sie direkt auf den Balkon.

Der langgestreckte Balkon ist ein besonderes Highlight dieser Wohnung. Aus der Höhe des 3. Obergeschosses blicken Sie über die umliegenden Dächer. Eine automatische Markise spendet an sonnigen Tagen Schatten. In den wärmeren Monaten lädt der Balkon zum Frühstücken im Freien oder zum Ausklingen des Tages ein.

Zwei weitere Zimmer mit ca. 13 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. 7 m² ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist. Helle Fronten, eine Arbeitsplatte in Holzoptik, ein Einbaubackofen sowie eine integrierte Waschmaschine bieten praktische Arbeits- und Stauraumflächen. Vor dem Fenster findet zudem ein kleiner Essplatz für zwei Personen Raum. Ergänzt wird die Küche durch eine separate Vorratskammer. Das innenliegende hell geflieste Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Duschmöglichkeit und einen Handtuchheizkörper.

In den Wohnräumen schafft ein Laminatboden in warmer Holzoptik eine behagliche Atmosphäre.

In den vergangenen Jahren wurde die Wohnung laufend modernisiert: 2012 wurde die Elektrik erneuert, ca. 2011/2012 wurde eine neue Therme zur Warmwasserbereitung eingebaut. Die Fenster wurden zwischen ca. 2010 und 2015 ausgetauscht..

Ein separater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Die gepflegte Außenanlage der Wohnanlage mit großzügigen Rasenflächen und altem Baumbestand kann von allen Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden.

Die Wohnung ist seit 2021 vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt 660 € monatlich. Aufgrund der derzeit eingeschränkten Nutzbarkeit des Balkons (Sanierungsmaßnahme) wurde mit den Mietern eine befristete Mietreduzierung auf 550 € monatlich vereinbart. Diese gilt bis zur Freigabe des Balkons.

Das monatliche Hausgeld beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2026 insgesamt 442 €. Darin enthalten sind ca. 259,55 € umlagefähige Betriebskosten inkl. Heizkosten, 52 € nicht umlagefähige Kosten sowie 129,60 € für die Erhaltungsrücklage.

Für die Wohnanlage ist eine umfassende Modernisierung der Fassade einschließlich der Balkone vorgesehen. Die auf die Wohnung entfallenden Kosten von ca. 21.000 € übernimmt vollständig der derzeitige Eigentümer. Käufer profitieren somit von der bevorstehenden Aufwertung des Gebäudes, ohne selbst für diese Sanierungsmaßnahme aufkommen zu müssen.

Objektnummer: 26076041 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

Ausstattung und Details

- Hannover Groß-Buchholz, nahe MHH
- Straßenbahnhaltestelle Klingerstraße ca. 4 Gehminuten entfernt
- Baujahr ca. 1963
- 3. Obergeschoss
- Ca. 69 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer, 2 mögliche Schlafzimmer
- Wohnzimmer ca. 24 m²
- Balkon mit Blick ins Grüne und automatischer Markise
- Separate Küche mit Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
- Separate Vorratskammer
- Bad mit Badewanne/Duschmöglichkeit und Handtuchheizkörper
- Laminatboden in Holzoptik
- Plissees an den Fenstern
- Elektrik 2012 erneuert
- Therme zur Warmwasserbereitung ca. 2011/2012
- Fenster ca. 2010 bis 2015 erneuert
- Heizkörper neuwertig
- Separater Kellerraum
- Wärmedämmung Fassade zum Innenhof mit Wärmedämmverbundsystem
- Dachboden vor ca. 10–15 Jahren gedämmt
- Gemeinschaftlich nutzbare Gartenanlage
- Hausgeld 442 Euro monatlich, davon:
259 € Umlagefähige Betriebskosten, inkl. Heizkosten
52 € Nicht umlagefähige Kosten
129,60 € Erhaltungsrücklage
- 225.893,52 € Rücklage am 31.12.2025
- Vermietet seit 01.07.2021 (unbefristet)
- Nettokaltmiete 660 Euro
- Top Verkehrsanbindung:
4 Gehminuten zur Straßenbahn- und Bushaltestelle (Linien 3, 7, 13 & 137),
10 Fahrradminuten zur Medizinischen Hochschule Hannover (MHH)
- Top Nahversorgung direkt vor der Tür:
Bäckerei: 120 m entfernt
Apotheke: 120 m entfernt
Post/DHL: 280 m entfernt
Bio-Markt: 550 m und 850 m entfernt
Supermarkt: 600 m entfernt
Drogeriemarkt, Discounter und weitere Märkte: 1,2 km entfernt

Objektnummer: 26076041 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen und dennoch hervorragend angebundenen Stadtteil von Hannover. In nur 4 Gehminuten erreichen Sie die Straßenbahnhaltestelle Klingerstraße. Von dort aus bringen Sie die Straßenbahnlinien 3, 7 und 13 sowie die Buslinie 137 schnell in die Innenstadt und in andere Stadtteile. In nur 10 Gehminuten erreichen Sie die Haltestelle Noltemeyerbrücke, wo die Buslinien 123, 125, 631 und 900 verkehren.

Die Medizinische Hochschule Hannover (MHH) ist sowohl mit dem Fahrrad in nur 10 Minuten erreichbar als auch hervorragend mit öffentlichen Verkehrsmitteln angebunden. Eine direkte Busverbindung (Linie 123) sorgt für einen unkomplizierten und schnellen Weg zur Hochschule.

Ein klarer Vorteil für Familien ist die ausgezeichnete Infrastruktur: Der nächste Kindergarten ist nur 6 Gehminuten entfernt, die nächstgelegene Grundschule in nur 8 Gehminuten erreichbar. Auch weiterführende Schulen wie eine Gesamtschule und ein Gymnasium sind nur 8 Fahrradminuten entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls bequem erreichbar. Der nächste Supermarkt ist nur 550 Meter entfernt. Auch eine Apotheke und eine Hausarztpraxis liegen in unmittelbarer Nähe und sind jeweils in 120 und 500 Metern erreichbar.

Die Lage ist auch für Naturliebhaber ein echtes Highlight. Der Mittellandkanal ist in nur 10 Gehminuten erreichbar und lädt zu erholsamen Spaziergängen ein. Die weitläufige Eilenriede, Europas größter Stadtwald, ist ein Paradies für Radfahrer und Naturfreunde und liegt nur 12 Fahrradminuten entfernt.

Auch Autofahrer profitieren von der optimalen Anbindung: Der Messeschnellweg ist in nur 7 Autominuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt. Die Autobahn A2 liegt ebenfalls verkehrsgünstig und ist in etwa 12 Autominuten erreichbar.
Dank der hervorragenden Infrastruktur und der grünen Umgebung bietet die Wohnung alles, was man sich von einem stadtnahen Wohnort mit hoher Lebensqualität erhofft.

Objektnummer: 26076041 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

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: 26076041 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

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