

Hannover – Hannover-Zoo

# Provisionsfrei ! Lichtdurchflutete großzügige Altbauwohnung im Zooviertel

Objektnummer: 22076067-5



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

**KAUFPREIS: 530.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 22076067-5 - 30175 Hannover – Hannover-Zoo

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

Objektnummer: 22076067-5 - 30175 Hannover – Hannover-Zoo

## Auf einen Blick

Objektnummer	22076067-5	Kaufpreis	530.000 EUR
Wohnfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Dachform	Satteldach	Zustand der Immobilie	gepflegt
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Etage	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Zimmer	4	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1906		

Objektnummer: 22076067-5 - 30175 Hannover – Hannover-Zoo

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	116.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.07.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 22076067-5 - 30175 Hannover – Hannover-Zoo

## Die Immobilie



Objektnummer: 22076067-5 - 30175 Hannover – Hannover-Zoo

## Die Immobilie





Objektnummer: 22076067-5 - 30175 Hannover – Hannover-Zoo

## Die Immobilie



VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 22076067-5 - 30175 Hannover – Hannover-Zoo

## Die Immobilie





Objektnummer: 22076067-5 - 30175 Hannover – Hannover-Zoo

## Die Immobilie



Objektnummer: 22076067-5 - 30175 Hannover – Hannover-Zoo

## 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: 22076067-5 - 30175 Hannover – Hannover-Zoo

## Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien bietet Ihnen hier eine geräumige 4-Zimmer-Wohnung in einer der begehrtesten Lagen Hannovers, dem Zooviertel. Die Immobilie befindet sich im 3.Obergeschoss eines stilvollen und gepflegten Gründerstil-Hauses aus der Jahrhundertwende. Bereits beim Betreten des großzügigen Treppenhauses werden Sie von dem Charme und der historischen Atmosphäre des Gebäudes begeistert sein. Die Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup> und beeindruckt durch ihre großzügige Raumaufteilung. Sie besteht aus insgesamt 4 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit angrenzender Wohnküche, ein Tageslichtbad sowie ein Gäste-WC. Über den breiten Flur erreichen Sie die meisten Räume. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf einen kleinen Balkon zur Straßenseite hin, wo Sie kurz an frischer Luft durchatmen können. Mit dem Wohnzimmer elegant verbunden, nur durch eine Doppeltür mit Glaselementen getrennt, schließt sich die große und gemütliche Wohnküche an. In beiden genannten Räumen und im Flur wird durch den Holzparkettboden ein warmes Wohnambiente geschaffen. Auf der anderen Seite der Wohnung befinden sich zwei überdurchschnittlich große Zimmer, von denen Sie direkten Zutritt auf den terrassenähnlichen nach Westen ausgerichteten Balkon haben. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen und die Sonne mit einem schönen Ausblick über den gepflegten Innenhofbereich genießen. Das Bad, dem Ankleidezimmer gegenüberliegend, bietet Ihnen den Komfort von Badewanne, Dusche, zwei separaten Waschtischen und einem zum Balkon hin gelegenen Fenster. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen Hauswirtschafts- und Lagerraum inkl. Waschmaschinenanschluss und dem neu gestalteten Gäste-WC. Die Gas-Etagenheizung ermöglicht eine flexible und individuelle Temperaturregelung nach Bedarf. Zwei separater Kellerräume gehören ebenfalls zur Immobilie und bieten Ihnen zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Dieses Angebot richtet sich vorzugsweise an anspruchsvolle Singles oder Paare mit maximal einem Kind. Gönnen Sie sich dieses gehobene Wohnambiente, die eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und historischer Eleganz ist.



Objektnummer: 22076067-5 - 30175 Hannover – Hannover-Zoo

## Ausstattung und Details

- Baujahr: 1906
- 3. Obergeschoss
- kein Fahrstuhl
- Vier Zimmer, eins davon ist die Wohnküche mit Küchenseite
- gepflegtes Holzparkett in Flur, Wohnzimmer und Wohnküche
- Bad mit Badewanne, Dusche und zwei Waschtischen
- terrassenähnlicher Balkon (17m<sup>2</sup>) zur Westseite
- dem Wohnzimmer angeschlossener kleiner Balkon zur Ostseite
- Ankleidezimmer
- Hauswirtschafts- und Lagerraum inkl. Waschmaschinenanschluss
- modernes Gäste-WC
- Fenster mit Kunststoffrahmen und Doppelverglasung
- ursprünglich zwei Wohnungen wurden zur heutigen Wohneinheit verschmolzen
- zwei zugeordnete Kellerräume
- Etagenheizung, Therme von 2015, Marke Wolff
- Hausgeld : € 493,15 mtl. inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage
- Provisionsfrei für den Käufer
- bezugsfrei nach Absprache

Objektnummer: 22076067-5 - 30175 Hannover – Hannover-Zoo

## Alles zum Standort

Das hier angebotene Objekt liegt, relativ zentrumsnah, in Hannovers beliebtem Stadtteil Zoo. Diese gediegene Wohngegend vereint Ruhe und sehr gute Infrastruktur in perfekter Art und Weise. Die Musikhochschule, die Eilenriede und natürlich der Zoo liegen nur wenige Minuten entfernt ! Zur Medizinischen Hochschule benötigt man sowohl mit dem Auto, als auch mit dem Fahrrad ca.15 Minuten. Einen EDEKA-Markt erreicht man binnen kürzester Zeit. Einmal pro Woche wird in fußläufiger Distanz ein Wochenmarkt abgehalten. Weitere Einkäufe kann man auf der nahe gelegenen Seelhorststraße tätigen. Haltestellen der Buslinien 128 und 134 liegen in mittelbarer Nähe der Wohnung. Das Stadtzentrum Hannovers ist fußläufig oder mit dem Fahrrad kommod erreichbar. Über den Braunschweiger Platz und die Hans-Böckler-Allee gelangen Sie binnen weniger Minuten auf den Messeschnellweg und damit auch nach kurzer Zeit zu den Autobahnen A2 und A7. Auch für unterschiedlichste Arztpraxen, Rechtsanwaltskanzleien und internationale Gastronomie in der Nähe des Objektes ist gesorgt. Gediegenes Wohngefühl in bester Lage!

Objektnummer: 22076067-5 - 30175 Hannover – Hannover-Zoo

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 116.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 22076067-5 - 30175 Hannover – Hannover-Zoo

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hannover – Mitte

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)