

Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

# Schöne 4-Zimmer Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse und Loggia

Objektnummer: 23076004-02



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

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 23076004-02 - 30179 Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

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

Objektnummer: 23076004-02 - 30179 Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

## Auf einen Blick

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Objektnummer  | 23076004-02            |
| Wohnfläche    | ca. 120 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      |
| Etage         | 7                      |
| Zimmer        | 4                      |
| Schlafzimmer  | 3                      |
| Badezimmer    | 2                      |
| Baujahr       | 1973                   |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 249.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Maisonette                                                                |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 0 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung           | Terrasse, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 23076004-02 - 30179 Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                            |
|----------------------------|----------------|-------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Bedarfsausweis             |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            | Endenergiebedarf        | 92.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.03.2024     | Energie-Effizienzklasse | C                          |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                            |

Objektnummer: 23076004-02 - 30179 Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 23076004-02 - 30179 Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 23076004-02 - 30179 Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGE



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0511 - 44 98 963 0

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



Objektnummer: 23076004-02 - 30179 Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

## Die Immobilie





Objektnummer: 23076004-02 - 30179 Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 23076004-02 - 30179 Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 23076004-02 - 30179 Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine geräumige Maisonettewohnung mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>. Das Objekt befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1973, das in einem gepflegten Zustand ist und über einen Fahrstuhl verfügt. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet mit insgesamt vier Zimmern ausreichend Platz für eine Familie oder Paare, die gerne großzügig wohnen möchten. Im oberen Bereich, der über eine Treppe erreichbar ist, befinden sich die drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Hier haben Sie genügend Raum für erholsame Nächte und Privatsphäre. Im unteren Bereich befindet sich der großzügige Wohnbereich, der viel Licht durch die große Fensterfront hereinlässt und einen direkten Zugang zu einer Loggia bietet. Hier können Sie gemütlich Ihre Zeit im Freien verbringen und den Ausblick genießen. Des Weiteren gibt es auf dieser Etage eine moderne Einbauküche, in der Sie Ihre kulinarischen Leidenschaften ausleben können, sowie ein weiteres Badezimmer. Zusätzlich zu der Loggia bietet die Maisonette-Wohnung auch eine Dachterrasse, auf der Sie Sonnenstunden in vollen Zügen genießen können. Hier lassen sich Grillabende mit Freunden oder entspannende Stunden alleine verbringen. Die Wohnung zeichnet sich durch eine solide Ausstattungsqualität aus und verfügt über Außenjalousien, die für eine angenehme Verdunkelung und somit einen erholsamen Schlaf sorgen. Die Badezimmer sind modern gestaltet und bieten hochwertige Sanitäreanlagen. Aktuell ist die Wohnung vermietet. Die derzeitigen Mieter ziehen am 31.08.2024 aus. Die Lage der Immobilie ist zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Nähe. Ebenfalls ist die Innenstadt schnell und bequem erreichbar. Insgesamt bietet diese Maisonettewohnung mit ihrer großzügigen Wohnfläche, den vielen Zimmern und den beiden Balkonen und Terrassen ein attraktives Immobilienangebot. Die Vermietung ermöglicht Ihnen eine lukrative Kapitalanlage, während das gepflegte Erscheinungsbild und die solide Ausstattungsqualität den Wohnkomfort erhöhen. Wir laden Sie herzlich ein, die Wohnung zu besichtigen und sich selbst von ihrem Charme und ihren Vorzügen zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und lassen Sie sich begeistern.

Objektnummer: 23076004-02 - 30179 Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

## Ausstattung und Details

- 4 Zimmer
- ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- zwei Badezimmer
- Dachterrasse und Loggia
- Außenjalousien
- Fahrstuhl
- Bezugsfrei ab 01.09.2024

Objektnummer: 23076004-02 - 30179 Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

## Alles zum Standort

Lagebeschreibung Hannover-Sahlkamp Der Stadtteil Sahlkamp liegt im Nordosten von Hannover und gehört zum Stadtbezirk Vahrenwald-List. Mit seinen ca. 11.000 Einwohnern ist er ein ruhiger und familienfreundlicher Stadtteil mit vielen Grünflächen und Parks. Die Lage des Stadtteils ist ideal für Pendler, da er eine gute Anbindung an die Autobahnen A2 und A7 sowie den öffentlichen Nahverkehr bietet. Die U-Bahnlinien U3 und U7 verkehren regelmäßig und bringen Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt. In unmittelbarer Nähe zur Wohnung finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäcker und Apotheken. Auch gastronomische Angebote wie Restaurants, Cafés und Bars sind vorhanden. Für Familien mit Kindern bietet der Sahlkamp viele Schulen und Kindergärten, sowie Spielplätze und Freizeitmöglichkeiten. Der nahe gelegene Stadtpark lädt zum Spazieren und Erholen ein. Insgesamt ist der Stadtteil Sahlkamp eine ruhige und angenehme Wohngegend mit einer guten Infrastruktur und einer guten Anbindung an die Innenstadt von Hannover.

Objektnummer: 23076004-02 - 30179 Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2024. Endenergiebedarf beträgt 92.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 23076004-02 - 30179 Hannover / Sahlkamp – Sahlkamp

## 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)