

Hannover - Südstadt

Stilvolle Altbauwohnung am Geibelplatz – begehrte Südstadtlage mit Balkon

CODE DU BIEN: 26076032



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 423.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 88 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 26076032 - 30173 Hannover - Südstadt

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26076032 - 30173 Hannover - Südstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26076032
Surface habitable	ca. 88 m²
Etage	3
Pièces	4
Salles de bains	1
Année de construction	1930

Prix d'achat	423.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26076032 - 30173 Hannover - Südstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 26076032 - 30173 Hannover - Südstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26076032 - 30173 Hannover - Südstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26076032 - 30173 Hannover - Südstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26076032 - 30173 Hannover - Südstadt

La propriété



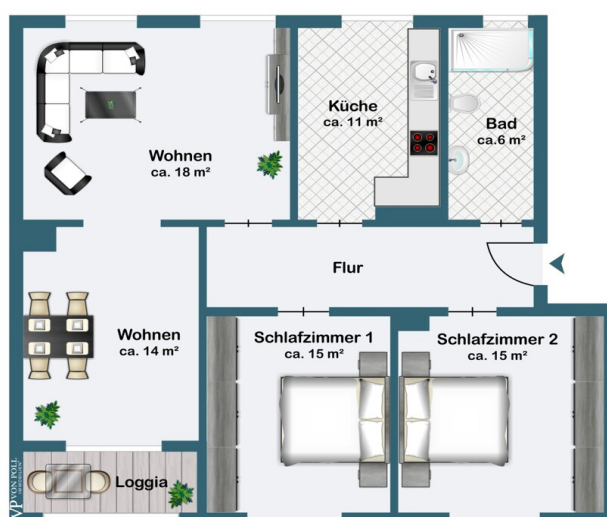
CODE DU BIEN: 26076032 - 30173 Hannover - Südstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26076032 - 30173 Hannover - Südstadt

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26076032 - 30173 Hannover - Südstadt

Une première impression

Stilvolle Altbauwohnung am Geibelplatz – begehrte Südstadtlage mit Süd-West-Balkon

In einer der beliebtesten Wohnlagen Hannovers präsentiert sich diese charmante Eigentumswohnung am Geibelplatz als attraktives Angebot für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Käufer, die eine stilvolle Altbauwohnung in zentraler und zugleich lebenswerter Lage suchen.

Die Wohnung befindet sich im dritten Stock in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1930 und verbindet klassischen Altbaucharme mit modernisierten Ausstattungsdetails. Zwischen 2013 und 2018 wurde die Wohnung umfassend saniert und befindet sich in einem zeitgemäßen, ansprechenden Zustand. Auch das Treppenhaus wurde renoviert und vermittelt bereits beim Betreten des Hauses einen gepflegten ersten Eindruck.

Auf ca. 88 m² Wohnfläche bietet die Wohnung derzeit drei Zimmer. Ursprünglich war eine Nutzung mit vier Zimmern möglich, aktuell ist ein Raum geöffnet, wodurch ein großzügigeres Wohngefühl entstanden ist.

Die angenehme Deckenhöhe von ca. 2,80 m unterstreicht den Altbaucharakter und schafft eine helle, luftige Wohnatmosphäre. In den Wohn- und Schlafräumen sorgt hochwertiges Eichholzparkett für eine warme, stilvolle und zugleich zeitlose Ausstrahlung. Der Flur ist mit Deckenspots ausgestattet und fügt sich harmonisch in das moderne Gesamtbild der Wohnung ein.

Die Einbauküche ist geschmackvoll auf das Wohnkonzept abgestimmt und bereits Bestandteil der Wohnung. Sie überzeugt durch eine zeitgemäße Ausstattung mit Induktionsherd sowie durch eine gehobene Materialauswahl. Arbeitsplatte und Rückwand sind aus hochwertigen Glasplatten gefertigt und verleihen der Küche eine elegante, klare Optik.

Ein weiteres Highlight ist das im Jahr 2013 modernisierte Duschbad. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und bietet dadurch Tageslicht sowie eine natürliche Belüftung. Die moderne Gestaltung, die klare Linienführung und die praktische Dusche schaffen ein angenehmes, gepflegtes Ambiente.

Der Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet mit seiner Süd-West-Ausrichtung ideale Voraussetzungen für schöne Sonnenstunden am Nachmittag und Abend. Von hier aus eröffnet sich ein weitreichender Blick auf den Geibelplatz. Die elektrische

Beschattung sorgt dabei für zusätzlichen Komfort und macht den Balkon zu einem besonders attraktiven Rückzugsort in urbaner Lage.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzliche Abstellfläche und rundet das Angebot sinnvoll ab. Die Wohnung ist aktuell seit Januar 2024 vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 961,06 €.

CODE DU BIEN: 26076032 - 30173 Hannover - Südstadt

Détails des commodités

- Eigentumswohnung am Geibelplatz
- beliebte Hannover-Südstadt
- Baujahr des Hauses ca. 1930
- die Wohnung befindet sich in der 3. Etage
- Sanierung der Wohnung ca. 2013 bis 2018
- ca. 88 m² Wohnfläche
- aktuell 3 Zimmer, ursprünglich 3 bis 4 Zimmer möglich
- großzügiger Wohnbereich durch geöffneten Raum
- Einbauküche
- Balkon mit elektrischer Beschattung
- modernes Badezimmer mit Fenster
- ca. 2,80 m Deckenhöhe
- Kellerraum
- Fahrradkeller mit separatem Kellereingang und Dachboden zur Gemeinschaftsnutzung
- aktuell vermietet seit Januar 2024
- Nettokaltmiete: 961,06 € monatlich
- Fassade steht unter Denkmalschutz

CODE DU BIEN: 26076032 - 30173 Hannover - Südstadt

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Hannovers, direkt am beliebten Geibelplatz in der Südstadt. Der Stadtteil zählt seit vielen Jahren zu den besonders begehrten Wohnquartieren der Landeshauptstadt und überzeugt durch seine zentrale Lage, seine gewachsene Struktur sowie das attraktive Zusammenspiel aus urbanem Leben und hoher Wohnqualität.

Die Hannover-Südstadt ist geprägt von gepflegten Altbauten, grünen Straßenzügen, charmanten Plätzen und einer sehr guten Infrastruktur. Rund um den Geibelplatz entsteht ein angenehmes, städtisches Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Ärzten, Apotheken und weiteren Dienstleistern.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Verbindungen befinden sich in gut erreichbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in weitere Stadtteile Hannovers. Auch mit dem Fahrrad lassen sich viele Ziele des täglichen Lebens bequem erreichen.

Ein besonderer Vorzug der Lage ist die Nähe zu beliebten Naherholungsbereichen. Der Maschsee, die Eilenriede sowie verschiedene Grünflächen und Spazierwege bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der urbanen Infrastruktur eines innerstädtischen Wohnquartiers.

Die Lage am Geibelplatz verbindet somit die Vorzüge einer zentralen Stadtlage mit einem besonders angenehmen Wohnumfeld. Sie bietet ideale Voraussetzungen für Menschen, die stadtnah wohnen und dennoch nicht auf Lebensqualität, Grünbezug und eine gewachsene Nachbarschaft verzichten möchten.

CODE DU BIEN: 26076032 - 30173 Hannover - Südstadt

Plus d'informations

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 Handelsregistersauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26076032 - 30173 Hannover - Südstadt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: hannover@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com