

Hannover – Calenberger-Neustadt

# Exklusive Penthouse-Maisonette-Wohnung mit atemberaubendem Blick

Objektnummer: 24076019-3



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

KAUFPREIS: 870.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 204 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

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

Objektnummer: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 24076019-3     |
| Wohnfläche   | ca. 204 m²     |
| Etage        | 4              |
| Zimmer       | 3              |
| Schlafzimmer | 2              |
| Badezimmer   | 2              |
| Baujahr      | 2013           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 870.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Penthouse                                                                 |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergiebedarf            | 64.30 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 23.05.2034 | Energie-Effizienzklasse     | B              |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 2013           |

Objektnummer: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

## Die Immobilie

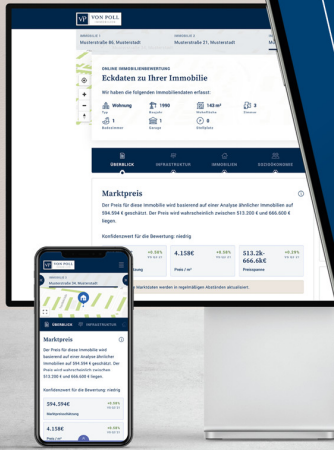




Objektnummer: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

## Die Immobilie





**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: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

## Die Immobilie





**Objektnummer: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt**

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Penthouse-Maisonette-Wohnung in der Calenberger Neustadt wurde 2013 fertiggestellt und bietet neben einer hochwertigen Ausstattung ein offenes Raumkonzept über zwei Etagen. Durch stadtnahes, urbanes Wohnen mit kurzen Wegen in die Innenstadt, zu den Herrenhäuser Gärten und zur Universität verfügt diese Wohnung über eine erstklassige Lage. Von der Tiefgarage gelangen Sie bequem mit dem Aufzug in die 4. Etage. Von dort aus kommen Sie direkt in die Wohnung. Mit 204 Quadratmetern Wohnfläche und drei Zimmern bietet die Wohnung durch das offene Raumkonzept ausreichend Platz. Ebenfalls ist es möglich durch Abtrennungen eine neue Aufteilung zu schaffen. Die großen Fensterfronten und die offene Gestaltung sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre in der gesamten Wohnung. Im 4. OG befinden sich zwei Bereiche die zum Schlafen, als Arbeitsbereich oder Wohnen genutzt werden können. Ein separates Zimmer verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank. Zudem verfügt die Wohnung über zwei Badezimmer, eines mit Dusche und das zweite mit Badewanne. Der Parkettboden verleiht allen Räumen eine warme Atmosphäre und unterstreicht den eleganten Charakter der Wohnung. Über die Treppe gelangen Sie in die obere Etage (5. OG) der Wohnung. Ein einladender Ess- und Wohnbereich mit Küche auf über 70 Quadratmetern und 3/4tel umliegender Fensterfront bieten ein sensationelles helles Raumgefühl mit einem Rundumblick über Hannover. Eines der Highlights dieser Wohnung sind zweifellos die großzügigen Dachterrassen auf beiden Etagen. Hier können Sie auf insgesamt über 90 Quadratmetern entspannen und den Blick über die Bäume zu den Herrenhäuser Gärten schweifen lassen, dazu den Sonnenaufgang und Sonnenuntergang Hannovers in vollen Zügen genießen. Diese Penthouse-Maisonette-Wohnung ist perfekt für anspruchsvolle Eigentümer, die auf der Suche nach einem exklusiven Zuhause in bester Lage sind. Ob als Single, Paar oder kleine Familie, hier findet jeder sein persönliches Refugium hoch über den Dächern der Stadt.

Objektnummer: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

## Ausstattung und Details

- 204 Quadratmeter Wohnfläche
- Über 90 Quadratmeter umliegende Dachterrasse
- Einbauküche
- Zwei Badezimmer
- Parkettboden
- Offenes Wohnen
- Stadtnahes urbanes Wohnen
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

## Alles zum Standort

Die Calenberger Neustadt zeichnet sich durch ihre zentrale Lage aus, die es den Bewohnern ermöglicht, das Beste aus Hannover zu erleben. Zahlreiche Restaurants, Cafés, Boutiquen und kulturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, so dass Ihnen stets eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung steht. Die zentrale Lage mit der schnellen Erreichbarkeit der Herrenhäusergärten und der Leibniz-Universität machen die Wohnung exklusiv. Ein weiteres Highlight ist die unmittelbare Nähe zur Leine, die direkt vor der Wohnung verläuft. Darüber hinaus bietet die Calenberger Neustadt eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das Straßennetz, was es Ihnen leicht macht, die Stadt und ihre Umgebung zu erkunden. Der Hauptbahnhof ist nur wenige Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad entfernt und auch die Schnellstraße ist innerhalb von 10 Minuten per Auto erreichbar, so dass auch Pendler von dieser optimalen Verkehrsanbindung profitieren. Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung erreichen Sie zu Fuß in 10 Minuten. Genießen Sie von Ihrem Penthouse aus den einzigartigen Blick auf die malerischen Straßen und Plätze der Calenberger Neustadt sowie auf die imposante Silhouette Hannovers, erleben Sie urbanes Wohnen auf höchstem Niveau und lassen Sie sich von der Magie der Calenberger Neustadt verzaubern. Diese Penthouse-Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein luxuriöses Zuhause, sondern auch eine Lebensqualität, die Sie jeden Tag aufs Neue begeistern wird.



Objektnummer: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 64.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 24076019-3 - 30169 Hannover – Calenberger-Neustadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hannover - Zentrum

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)