



EXPOSÉ



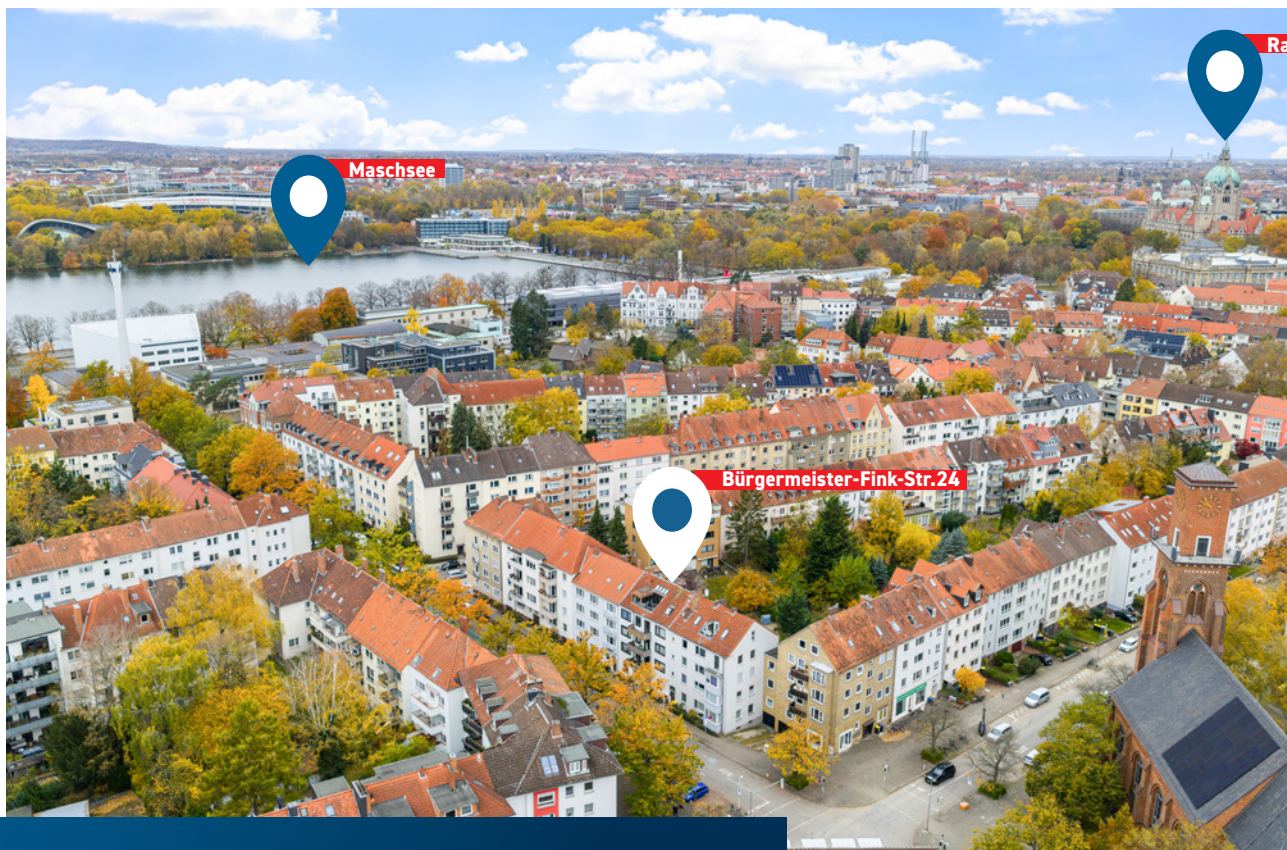
LONGHI
IMMO/CONSULT GMBH

**WOHNEN, WO HANNOVER AM SCHÖNSTEN
IST – DACHGESCHOSSWOHNUNG ZWISCHEN
MASCHSEE UND CITY**

Objektnummer: LIC 4348

Bürgermeister-Fink-Straße 24

30169 Hannover-Südstadt



ECKDATEN DER IMMOBILIE

Objektart	Eigentumswohnung
Baujahr	1950
Anschrift ²	Bürgermeister-Fink-Straße 24
PLZ / Ort	30169 Hannover-Südstadt
Wohnfläche	ca. 53,47 m ²
Zimmer	2
Zustand	gepflegt
Kaltmiete	750 € mtl.
Hausgeld	317,17 € mtl. inkl. 206,00 € mtl. Instandhaltungsrücklage
Heizung	Gas-Etagenheizung
Energiebedarf	150,6 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E
Kaufpreis	199.000,00 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist fällig und verdient bei Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages und vom Käufer zu zahlen.




Fragen zur Immobilie? Rufen Sie uns an!

Daniele Longhi

Gepr. Immobilienfachwirt (IHK)

+49 511 590 24 85

dl@longhi-immobilien.de

A bright, modern living room with a large bay window. The room features wooden accents on the window frames and ceiling. A beige sofa is positioned in front of the window, and a wooden coffee table with a woven placemat sits in the foreground. The view outside the window shows a residential area with red-tiled roofs and autumn trees under a blue sky with white clouds. A modern ceiling light fixture is visible above the sofa.

„LICHTDURCHFLUTET UND GEMÜTLICH: DER OFFENE WOHNBEREICH MIT SEINEN GROSSEN FENSTERN UND DEM BLICK ÜBER DIE DÄCHER DER SÜDSTADT LÄDT ZUM VERWEILEN EIN. DIE KOMBINATION AUS WARMEN HOLZAKZENTEN, MODERNEM DESIGN UND VIEL TAGESLICHT SCHAFFT EIN BESONDERES WOHNGEFÜHL – EIN ORT DER ZUM ANKOMMEN UND WOHLFÜHLEN EINLÄDT.“



OBJEKTbeschreibung

Diese wunderschöne Dachgeschosswohnung verbindet stilvolles Wohnen mit urbaner Lebensqualität in einer der beliebtesten Lagen Hannovers, der Südstadt. Auf rund 53 m² Wohnfläche erwartet Sie ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept, das mit Großzügigkeit und besonderem Charme überzeugt.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der offen gestaltete Wohnbereich mit angrenzender Küche. Auf über 25 m² entsteht hier ein weitläufiges Raumgefühl, das durch die zahlreichen Dachflächenfenster und sichtbare Balkenelemente eine helle und wohnliche Atmosphäre schafft. Der Essbereich schließt harmonisch an die Küche an, die modern ausgestattet ist und mit klarer Linienführung und funktionaler Gestaltung überzeugt.

Das Schlafzimmer bietet mit rund 12 m² ausreichend Platz für Ruhe und Erholung und profitiert ebenso von dem charmanten Dachcharakter. Durch die geschickte Anordnung der Fenster wirkt der Raum offen und freundlich, gleichzeitig gemütlich und privat.

Ein echtes Highlight ist die sonnige Dachterrasse, die direkt vom Wohnbereich aus erreichbar ist. Hier genießen Sie den Blick über die Dächer der

Südstadt, ein idealer Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Das Badezimmer ist hell gestaltet und mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet. Ein großes Dachfenster sorgt für Tageslicht und gute Belüftung. Helle Fliesen und moderne Armaturen verleihen dem Raum eine zeitlose und gepflegte Ausstrahlung.

Zur Wohnung gehört außerdem ein geräumiger Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum für Alltagsgegenstände oder Freizeitbedarf bietet. Das Mehrfamilienhaus selbst befindet sich in einem gepflegten Zustand und wird von einer ordentlichen Eigentümergemeinschaft verwaltet.

Mit ihrer offenen Grundrissgestaltung, der hellen Atmosphäre und der Dachterrasse bietet diese Wohnung ein ganz besonderes Wohngefühl. Ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer charmanten Immobilie in bester Lage sind. Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet eine solide Kapitalanlage in bester Lage. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 750 € monatlich. Bei Eigenbedarfsnutzung gilt eine gesetzliche Kündigungsfrist von 6 Monaten.



AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Mit rund 53 m² bietet die Dachgeschosswohnung ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept, das modernes Wohnen mit gemütlichem Charakter vereint. Der Wohn, Ess und Kochbereich geht fließend ineinander über und schafft ein großzügiges Raumgefühl unter den charmanten Dachschrägen.

Bodenbelag:

Hochwertige Bodenbeläge in Holzoptik unterstreichen den warmen Charakter der Wohnung und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Die Kombination aus hellen Flächen und natürlichen Materialien verleiht der gesamten Wohnung eine moderne, zugleich wohnliche Atmosphäre.

Küche:

Die gepflegte Einbauküche fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein. Sie ist mit modernen Elektrogeräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum sowie Arbeitsfläche, ideal für alle, die Funktionalität und Design gleichermaßen schätzen.

Bad:

Das Tageslichtbad wurde modernisiert und bietet sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche. Das große Dachfenster sorgt für natürliches Licht und angenehme Belüftung. Zeitlose Fliesen, moderne Armaturen und eine helle Farbgestaltung schaffen ein stilvolles Wohlfühlambiente.

Schlafbereich:

Der Schlafbereich überzeugt mit integrierten Einbauschränken, die praktischen Stauraum schaffen, ohne den Raum zu überladen. Durch die Dachneigung entsteht eine gemütliche Atmosphäre, die Ruhe und Geborgenheit ausstrahlt.

Dachterrasse:

Ein echtes Highlight ist die sonnige Dachterrasse, die direkt vom Wohnbereich aus erreichbar ist. Sie bietet Platz für gemütliche Sitzgelegenheiten und einen wunderbaren Ausblick über die Dächer der Südstadt, ideal zum Entspannen oder für einen ruhigen Start in den Tag.


Heizung & Energie:

Die Wohnung wird derzeit über eine Gas-Etagenheizung beheizt. Im Rahmen der letzten Eigentümerversammlung wurde bereits der Anschluss an das Fernwärmenetz diskutiert.

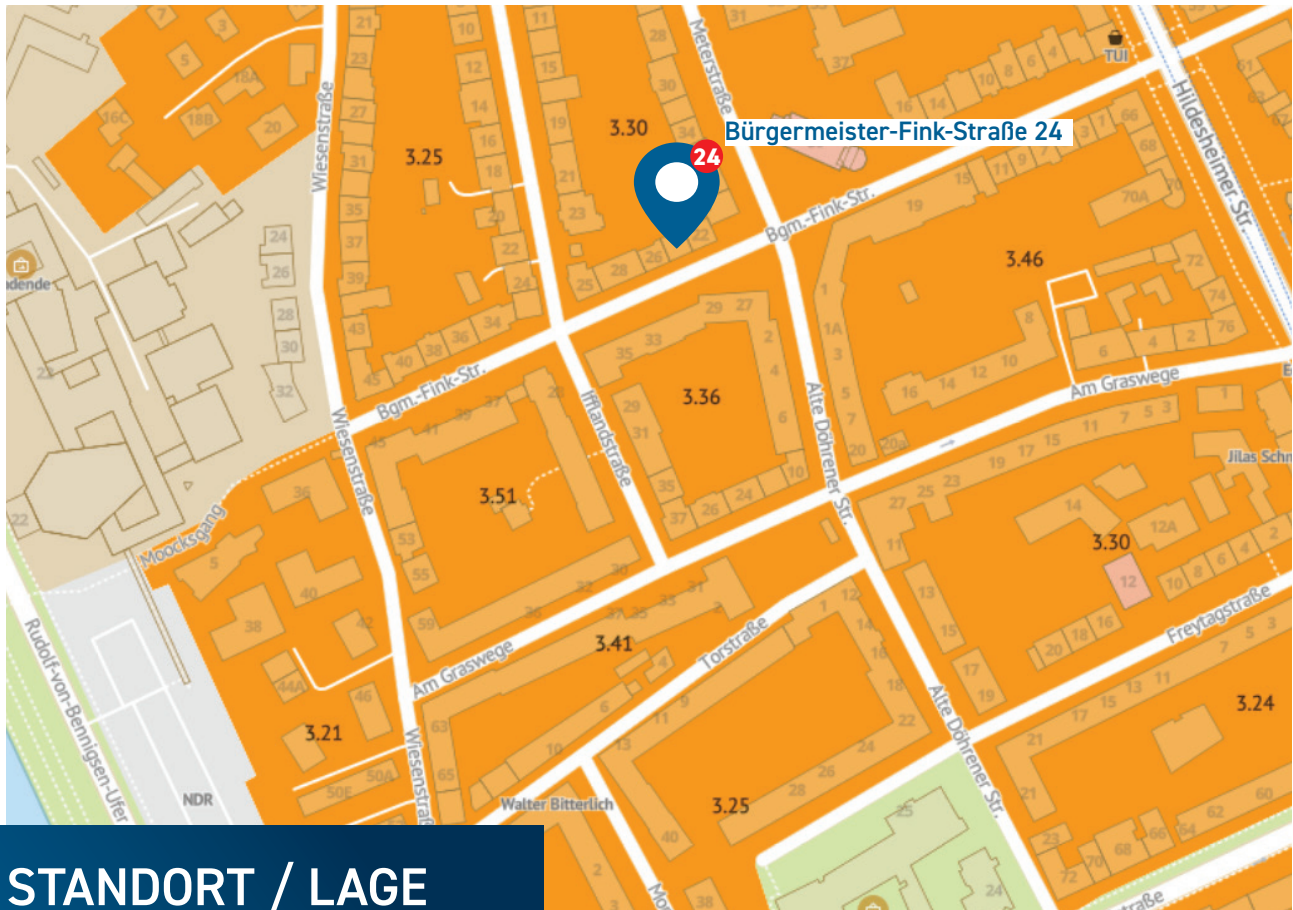
Zusätzliche Informationen:

Die Eigentümergemeinschaft arbeitet derzeit an einem energetischen Gesamtkonzept. Der vorliegende Sanierungsfahrplan dient als Grundlage für die geplanten Modernisierungen, darunter Fassadendämmung, Fensteraustausch und ein möglicher Fernwärmeanschluss. Die endgültige Entscheidung über die Umsetzung soll in der Eigentümerversammlung 2026 getroffen werden. Damit befindet sich das Gebäude bereits in einer vorausschauenden, energieorientierten Planung.





„LEBEN IN DER SÜDSTADT – EINER DER BELIEBTESTEN LAGEN
HANNOVERS. DIESE OFFEN GESTALTETE DACHTERRASSENWOHNUNG
VERBINDET MODERNES WOHNGEFÜHL MIT ALTBAUCHARME. DIE SONNIG-
E DACHTERRASSE UND DER WEITBLICK ÜBER DIE DÄCHER DER STADT
SCHAFFEN EIN BESONDERES AMBIENTE – EIN ZUHAUSE, DAS FREIHEIT
UND WOHLFÜHLEN VEREINT.“



STANDORT / LAGE

Hannover, die Landeshauptstadt Niedersachsens, zählt rund 540.000 Einwohner und ist eine Stadt voller Kontraste und Möglichkeiten. Als grüne Messestadt an der Leine begeistert sie nicht nur mit ihrer zentralen Lage in Deutschland, sondern auch mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Der Maschsee, die königlichen Herrenhäuser Gärten, der Erlebnis-Zoo Hannover und Europas größter Stadtwald, die Eilenriede, bieten für jeden Geschmack etwas. Für Sport- und Fußballbegeisterte sorgt Hannover 96 mit spannenden Heimspielen für Unterhaltung. Darüber hinaus ist Hannover für seine hervorragende Infrastruktur und hohe Lebensqualität bekannt.

Der Stadtteil Südstadt, zählt zu den beliebtesten und lebenswertesten Wohnlagen Hannovers. Sie verbindet die zentrale Lage der Innenstadt mit dem besonderen Charme eines grünen, lebendigen Stadtteils. Der nahe Maschsee und die Eilenriede bieten ideale Möglichkeiten für Sport, Spaziergänge und Erholung im Freien. Gleichzeitig sorgen zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung für urbanes Lebensgefühl. Eine Lage, die Ruhe, Lebensqualität und Stadtkultur perfekt miteinander vereint.

Die Infrastruktur: Die Südstadt überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in der unmittelbaren Umgebung der Bürgermeister-Fink-Straße. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die

Hildesheimer Straße, die als lebendige Hauptachse des Stadtteils ein breites Angebot an Geschäften, Restaurants, Cafés und Dienstleistern bietet. Darüber hinaus finden sich in der Nachbarschaft charmante Wochenmärkte, Bäckereien und kleinere Boutiquen, die den besonderen Charakter der Südstadt ausmachen.

Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte:

Ob Joggen, Radfahren oder Spazieren gehen, rund um den nahegelegenen Maschsee und den idyllischen Maschpark lässt sich mitten in der Stadt wunderbar abschalten. Zahlreiche Lauf- und Radwege, Ruder- und Wassersportangebote bieten vielfältige Möglichkeiten für Bewegung im Grünen. Ergänzt wird das Angebot durch moderne Fitnessstudios wie das beliebte Aspire Performance & Health, das für professionelle Trainingsbedingungen und ein exklusives Ambiente steht.

Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsanbindung der Bürgermeister-Fink-Straße 24 ist hervorragend und verbindet die ruhige Wohnlage der Südstadt mit der zentralen Infrastruktur Hannovers. Nur wenige Gehminuten entfernt liegen mehrere Stadtbahnlinien (u. a. Linien 1, 2, 4 und 5), die in kürzester Zeit eine direkte Verbindung in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof oder in andere Stadtteile ermöglichen. Über die nahegelegene Hildesheimer Straße gelangen Autofahrer schnell zu den Schnellwegen, die Hannover mit den Autobahnen A7 und A2 verknüpfen.



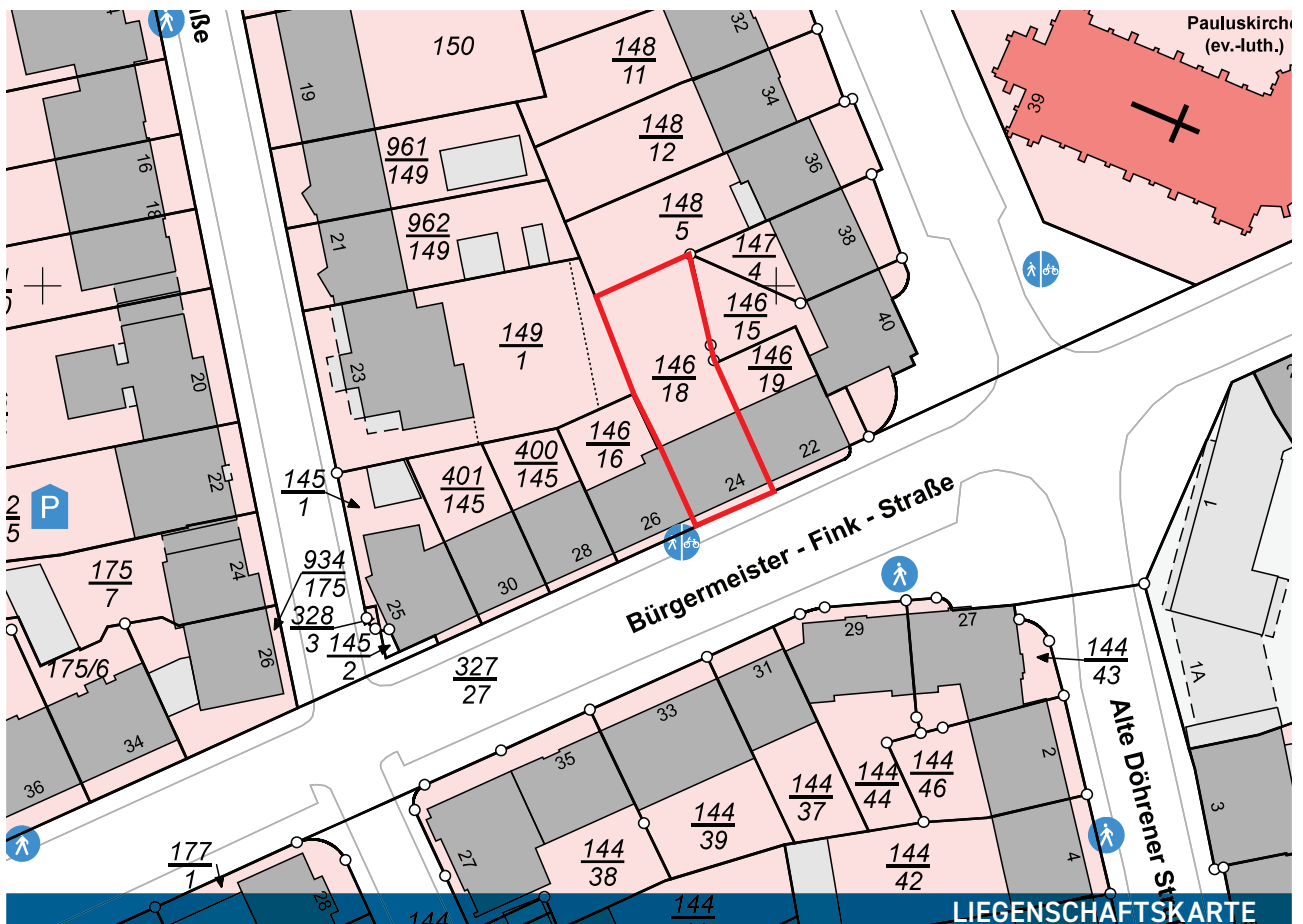
LANDESMUSEUM HANNOVER



MASCHSEE



MASCHPARK



LIEGENSCHAFTSKARTE



KÜCHE

IMPRESSIONEN



FLUR



WOHNBEREICH



WOHNBEREICH



SCHLAFBEREICH



SCHLAFBEREICH



WANNEN & DUSCH BAD



WANNEN & DUSCH BAD



TERASSE



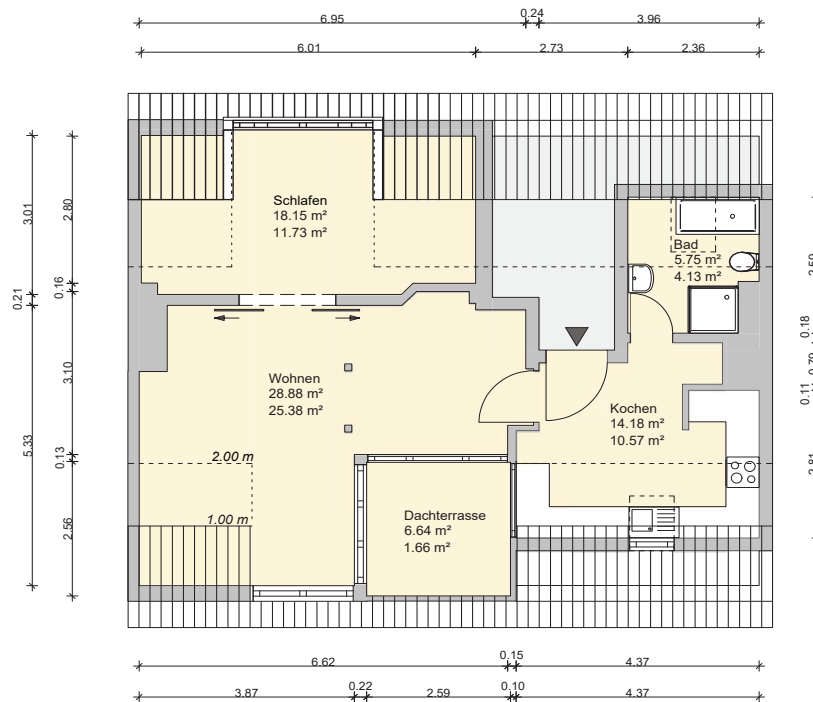
AUSSENANSICHT DER TERASSE



VORDERANSICHT



HINTERANSICHT



GRUNDRISS

Flächenberechnung nach der WoFIV

Kochen	$(1.19 \times 4.37) \times 0.5 + 1.28 \times 2.57 + 0.381 \times 0.979 + 0.723 \times 0.788 + 0.754 \times 1.27 + 0.638 \times 3.96 + 0.414 \times 0.622$	=	10.57 m²
Bad	$(2.36 \times 1.28) \times 0.5 + 1.99 \times 1.26 + 0.377 \times 0.283$	=	4.13 m²
Schlafen	$(1.83 \times 1.28 + 1.28 \times 1.62) \times 0.5 + \frac{1}{2} \times 0.209 \times 0.209 + 4.38 \times 0.209 + 0.316 \times 5.72 + 0.291 \times 0.311 + 2.61 \times 2.56$	=	11.73 m²
Wohnen	$(2.03 \times 1.19) \times 0.5 + \frac{1}{2} \times 0.264 \times 0.264 + 0.948 \times 0.264 + 0.116 \times 0.039 + 2.28 \times 2.18 + 0.899 \times 2.2 + 0.554 \times 2.76 + 3.37 \times 3 + 0.14 \times 1.08 + 2.32 \times 1.84 + 0.506 \times 1.75 - 0.13 \times 0.13 - 0.13 \times 0.13$	=	25.38 m²
Dachterrasse	$(2.56 \times 2.59) \times 0.25$	=	1.66 m²

Wohnung Gesamt: = **53.47 m²**

* Die Ermittlung der Wohnflächen erfolgte per 3D-Laserscan nach den Fertigmaßen der Räume

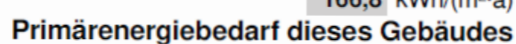
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 , novelliert am 16.10.2023

Registriernummer: NI-2025-006079841

Treibhausgasemissionen	36,6	kg CO ₂ -Äquivalent/(m ² ·a)
------------------------	------	--

150,6 kWh/(m²·a)



© LONGHI IMMO/CONSULT GMBH



DANIELE LONGHI

Gepr. Immobilienfachwirt (IHK)

+49 511 590 24 85

dl@longhi-immobilien.de

ÜBER UNS

Longhi Immo/Consult GmbH berät Sie als professioneller Immobilienmakler mit umfassender Marktkenntnis in der Region Hannover. Von der Planung bis zum Vertragsabschluss unterstützen wir Sie bei allen Fragen rund um den Hausverkauf oder Hauskauf und stehen Ihnen bei jedem Schritt zur Seite.

So helfen wir, wenn Sie ein Haus kaufen oder verkaufen möchten.

Longhi Immo/Consult verfügt über viel Erfahrung als Dienstleister rund um die Vermarktung und Entwicklung von Immobilien in und um Hannover. Das kompetente Team hilft Ihnen dabei, einen Käufer für Ihre Immobilie zu finden. Über unseren umfassenden Bestand an Suchkunden können wir Sie schnell und kompetent unterstützen, wenn Sie ein Haus verkaufen oder vermieten wollen.

Wir suchen unter den Immobilienangeboten das Richtige.

Oder wir finden die passende Immobilie für Sie selbst. Für Ihr individuelles Suchprofil zum Hauskauf erstellen wir eine umfassende Analyse Ihrer Bedürfnisse. Auf dieser Basis bieten wir Ihnen die passende Immobilie an und besichtigen sie auf Wunsch auch gemeinsam mit Ihnen. Als wirtschaftlich selbstständiges und unabhängiges Unternehmen setzen wir unser Know-how für die Interessen unserer Kunden ein.

Ein Haus verkaufen oder kaufen mit der umfassenden Hilfe von Experten.

Für eine perfekte und professionelle Abwicklung eines Immobilienverkaufs werden wir von unabhängigen Finanzierungsberatern, Energieberatern, Sachverständigen, kreativen Projektentwicklern, Architekten und Sanierungsberatern, Juristen und Betriebswirten unterstützt. Experten beraten auch individuell zu Fragen zur Spekulationssteuer, Spekulationsfrist und zum Veräußerungsgewinn.

Investment in ein Mehrfamilienhaus

Sie wollen Ihr Mehrfamilienhaus verkaufen? Dann sind wir der richtige Ansprechpartner für Sie. Wir haben die wirtschaftliche Kompetenz, kennen die Marktbedingungen und die richtigen Ansprechpartner. Wir betreuen Sie auf dem kompletten Weg – vom Interesse am Verkauf bis zum Abschluss. Durch schlanke Strukturen, moderne Prozesse und ein engmaschiges Netzwerk garantieren wir Ihnen eine reibungslose Abwicklung Ihres Hausverkaufs.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Die Fa. Longhi Immo/Consult GmbH beschäftigt sich mit dem Nachweis und/oder der Vermittlung von Immobilien aller Art, z.B. Wohn- und Gewerbeobjekten, Grundstücken, Miet- und Eigentumswohnungen.

2. Sofern im Angebot nichts Anderes vermerkt oder ausdrücklich abweichend vereinbart ist, so sind folgende Provisionssätze an uns zu zahlen:

- Bei gewerblicher Vermietung sowie im Falle der Einräumung von Optionsrechten, Vormietrechten und dergleichen wird eine weitere Monatsmiete fällig. Die Monatsmiete ist die Nettomiete ohne Neben- und Heizkosten und etwaiger MwSt.

- Bei Kauf, Übernahme von Erbbaurechten und ähnlichen Geschäften zahlt der Käufer 6,0 % des Kaufpreises.

3. Die unter 2. genannten Provisionssätze verstehen sich zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen MwSt.

4. Die Maklerprovision ist verdient, sobald durch unsere Vermittlung oder aufgrund unseres Nachweises ein Vertrag zustande gekommen ist. Es genügt, wenn unsere Tätigkeit für den Abschluss dieses Vertrages mit ursächlich gewesen ist. Die Provision ist mit dem Abschluss des Vertrages verdient und fällig. Sie ist zahlbar unmittelbar nach Rechnungslegung.

5. Ist dem Auftraggeber die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so hat er uns dies unverzüglich, spätestens innerhalb von 3 Tagen unter Angabe der Quelle schriftlich mitzuteilen und auf Verlangen zu belegen. Wird von uns wegen Verstoßes gegen diese Verpflichtung eine Tätigkeit entfaltet, die nicht zur Entstehung eines Provisionsanspruches führt, so ist der Auftraggeber zum Ersatz unseres Schadens verpflichtet.

6. Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass der Abschluss des Vertrages zu einer späteren Zeit oder zu abweichenden Bedingungen erfolgt, soweit für den Auftraggeber der gleiche wirtschaftliche Erfolg erreicht wird.

7. Bei unmittelbaren Verhandlungen hat der Auftraggeber auf unsere Maklertätigkeit Bezug zu nehmen und uns über den Inhalt der Verhandlungen unverzüglich zu unterrichten. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss; Zeitpunkt und Ort sind uns rechtzeitig mitzuteilen.

8. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, uns unverzüglich über den Abschluss des Vertrages zu informieren. Auf Verlangen ist uns ferner unverzüglich Auskunft über alle vertraglichen Haupt- und Nebenabreden zu erteilen und eine Vertragsabschrift zu übersenden. Verhindert der Auftraggeber durch verweigernde oder verspätete Informationen die Geltendmachung eines Provisionsanspruches, so hat er diese Provisionsforderung ab vier Wochen nach Vertragsabschluss mit 3% über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB zu verzinsen. Dem Auftraggeber bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.

9. Nimmt der Auftraggeber von seinen Vertragsabsichten Abstand oder wird der uns erteilte Auftrag auf sonstige Weise gegenstandslos, ist er zu unverzüglicher schriftlicher Information verpflichtet. Andernfalls haben wir Anspruch auf Ersatz vergeblicher Auslagen und Zeitaufwendungen.

10. Unsere Angebote und Mitteilungen sind ausschließlich für den Auftraggeber bzw. den von uns angesprochenen Empfänger selbst bestimmt. Werden sie ohne unsere schriftliche Zustimmung an Dritte weitergegeben und kommt es deshalb zum Abschluss eines Hauptvertrages, haftet der Auftraggeber bzw. Empfänger für die uns entgangene Provision.

11. Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsanteil provisionspflichtig tätig zu werden.

12. Alle unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich, Irrtum und Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermittlung bleiben vorbehalten.

13. Schadenersatzansprüche uns gegenüber sind ausgeschlossen, sofern sie nicht auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten beruhen. Die Verjährungsfrist für die Geltendmachung von Schadenersatz beträgt 3 Jahre und beginnt mit Entstehen des Anspruchs.

14. Exposéangaben und sonstige Informationen beruhen ausschließlich auf den von unseren Auftraggebern erteilten Auskünften. Wir bemühen uns um deren Vollständigkeit und Richtigkeit, übernehmen jedoch keinerlei Haftung dafür. Der Auftraggeber hat alle Angaben vor Vertragsabschluss selbst zu prüfen.

15. Abweichungen von diesen Geschäftsbedingungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit unserer schriftlichen Bestätigung. Die Kündigung eines Maklervertrages ist schriftlich zu erklären.

16. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hannover.

Longhi Immo/Consult GmbH.
Windmühlenstraße 3 D-30159 Hannover
Sitz und Amtsgericht: Hannover
Geschäftsführer: Daniele Longhi



”

Jede Immobilie ist einzigartig und für mich stehen Verkäufer und Käufer im Mittelpunkt der Interessen. Ich stehe Ihnen als Berater beim Kauf bzw. Verkauf vermittelnd und fair zur Seite. Durch meine über 15-jährige Erfahrung in der Vermittlung von Immobilien, bin ich mir meiner Verantwortung Ihnen gegenüber bewusst und lebe diese jeden Tag.

