

VERKAUFSEXPOSE

SCHÖNE & ENTWICKLUNGSFÄHIGE EIGENTUMSWOHNUNG MIT ZWEI NEUEN BALKONEN IN ATTRAKTIVER & RUHIGER LAGE KLOPSTOCKSTRASSE 26 IN 30177 HANNOVER - LIST

LAGE:

Der Stadtteil Hannover – List zählt aufgrund seiner historischen Bausubstanz, dem grünen Umfeld und einen breitgefächerten Waren- und Dienstleistungsangeboten zu den begehrtesten Wohnorten in der Landeshauptstadt Hannover. Die Klopstockstraße, als ruhige Einbahnstraße, wird über die Podbielskistraße erschlossen, die Lebensader des Stadtteils. Über die Podbielskistraße gelangen Sie schnell zu der naheliegenden Innenstadt von Hannover und dem Schnellstraßen- und Autobahnnetz. Die Haltestelle Pelikanstraße, mit den Straßenbahnlinien 3, 7, 13, ist nur 400 Meter entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an die Innenstadt von Hannover. Das historische Pelikan Viertel mit seinen Neubauten als auch modernisierten Altbauflächen, befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet mit seinen Restaurants, dem 12 Apostel, dem Stromboli, dem Tandure, dem 5th Avenue Restaurant, dem eleganten Fitnessclub Physicalpark, dem Sheraton Hotel und dem Boardinghouse ein buntes und abwechslungsreiches Angebot. Die gewachsene Struktur aus Wohnen, Handel, Dienstleistungen und Büro, die sich in den letzten Jahrzehnten extrem verjüngt hat, bietet eine hervorragende und vielfältige Nahversorgung in fußläufiger Entfernung. Alle Nahversorger wie z.B. EDEKA, Netto und Lidl sind schnell zu erreichen. Das Nahversorgungszentrum "Einkaufspark Klein-Buchholz" rundet dieses große Angebot noch weiter ab. Als Betreuungs- und Fortbildungseinrichtungen können mehrere staatliche, kirchliche und private Kindertagesstätten genutzt werden. Von der Grundschule bis zum Gymnasium stehen mehrere Schulen zur Auswahl. Der nahe gelegene Mittellandkanal und der Stadtwald Eilenriede lädt zum Entspannen und zur aktiven Freizeitgestaltung ein.

- 1A- und lebenswerter Wohnungsstandort mit historischer Bausubstanz und grünen Umfeld,
- breitgefächertes Waren- und Dienstleistungsangebot im direkten Umfeld,
- hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch Straßenbahnhaltstelle mit mehreren Stadtbahnlinien quasi direkt vor der Haustür und kurze Wege, zum Schnellstraßen- und Autobahnnetz,
- hoher Freizeitwert durch den naheliegenden Mittellandkanal und dem Stadtwald Eilenriede.

Der Standort Hannover – List zählt zu den attraktivsten und begehrtesten Stadtteilen Hannovers.

Durch seine zentrale Lage besticht dieser Standort durch sein vielfältiges Umfeld und eine hervorragende Verkehrsanbindung. Für den täglichen Bedarf ist alles in unmittelbarer Nähe bequem zu Fuß zu erreichen. Zahlreiche Schulen und Kindergärten machen das Pelikan-Viertel besonders für Familien zum lebenswerten Stadtteil.

ANBINDUNG:

Stadtwald Eilenriede:	0,5 km, 7 Minuten
Mittellandkanal:	0,7 km, 10 Minuten
Straßenbahnhaltstelle Pelikanstraße:	0,4 km, 6 Minuten
Hauptbahnhof / City:	4,6 km, 14 Minuten
Flughafen Hannover:	11,0 km, 24 Minuten
Messeschnellweg B 3:	6,5 km, 11 Minuten

ANBINDUNG: Im Umkreis von 500 Metern

Supermärkte:	13
Bäckereien:	6
Geschäfte:	13
Friseure:	10
Restaurants:	15
Hotels:	2

DAS GRUNDSTÜCK:

Die Klopstockstraße liegt im Stadtbezirk Vahrenwald - List und gehört zum Stadtteil List. Die Klopstockstraße führt von der Günther - Wagner - Allee am Pelikanviertel bis zur Podbielskistraße. Untypisch für die dicht bebaute List bietet die Straße mit ihrem breiten Querschnitt viele Parkflächen und Grünstreifen. Jeden Freitag findet im Bereich des Liliencronplatzes, der nur wenige Meter entfernt ist, einer der Wochenmärkte in Hannover statt. Typisch für die Bauten der 60er Jahre wurden die Häuser in einer Blockrandbebauung erstellt, so dass die Gebäude einen grünen und ruhigen Innenhof umschließen.

Das Grundstück umfasst das Flurstück:

GEMARKUNG LAGEBEZEICHNUNG	FLUR	FLURSTÜCK	AMTLICHE FLÄCHE
Hannover Klopstockstraße 26	18	22	540 m²
GESAMT:			540 m²

Der aktuelle Bodenrichtwert (Stand 01.01.2022) liegt bei € 470.- / m². Die Bodenrichtwerte geben lediglich die Vergangenheitswerte wieder. Aufgrund des begrenzten Angebotes liegen die aktuellen Marktpreise deutlich über diesen Wert.

Grundstücksfläche ca. 540 m² x € 470.- / m²: = € 253.800.-

DAS HAUS / WOHNUNG:

Das 3- geschossige vollunterkellerte Wohngebäude wurde ca. 1955 in massiver Bauweise erstellt. Die Hausgemeinschaft hat in den letzten Jahren erhebliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, so dass sich das Gebäude in einem sehr gepflegten Zustand befindet. So wurde u.a. das Haus mit einer Wärmedämmverbundsystem (2017), neuen Fenster (2017), einer neuen Dachisolierung (2017), neuen Fallleitungen und neuen Balkonen (2017) ausgestattet. Vom großen Wohnzimmer und von der Küche gelangt man auf die beiden schönen Balkone, von denen man einen herrlichen Ausblick in die ruhige Wohnstraße und den herrlichen Innenhof des Hauses und der Blockbebauung hat. Ein wahres grünes Paradies. Als Nebenräume können darüber hinaus ein großer Keller und eine Bodenkammer genutzt werden. Der hauseigene Garten steht allen Bewohner des Hauses zur Verfügung. Das Bad wurde ebenfalls vor einigen Jahren modernisiert und im Wohnzimmer und ehemaligen Arbeitszimmer ein Laminatfußboden verlegt. Der neue Eigentümer kann von diesen bereits ausgeführten und sinnvollen Investitionen profitieren und kann sich auf die Modernisierung und Umgestaltung der Wohnung konzentrieren. Die Garage soll ggfls. per zukünftigen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft als Fahrradabstellplatz für alle Bewohner genutzt werden.

Die Beheizung erfolgt über ein Gasetagenheizung. Die Gasetagenheizung wurde zuletzt am 14.05.2022 mängelfrei vom Schornsteinfeger abgenommen.

ENERGIEWERTE: Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energieverbrauchs erstellt.

Endenergieverbrauch:	95,0 kWh (m ² a)
Primärenergieverbrauch:	104,5 kWh/(m ² *a)
Heizungsart:	Gas, Gasetagenheizung

GRÖSSE:

LAGE	ART	MEA	GRÖSSE CA.
Untergeschoß:	Keller	153 / 1.000	16,55 m ²
1.Obergeschoss:	3 Zimmer Wohnung, Küche, Bad		80,13 m ²
1.Obergeschoss:	2 Balkone 11,09 m ² / 2 =		5,55 m ²
Dachgeschoss:	Bodenkammer (Grundfläche)	Lagerflächen	9,30 m ²
GESAMT:	3.308 / 10.000		106,98 m²

Gemäß der Änderung Teilungserklärung vom 16.10.2013 beträgt die Wohnungsgröße 79,76 m². Nach dem Anbau der Balkone wurde im September 2025 die Wohnungsgröße neu ermittelt. Hiernach beträgt die aktuelle Größe ca. 85,68 m².

KAUFPREIS:

Die Liegenschaft wird im sogenannten Gebotsverfahren veräußert. Das Mindestgebot für diese schöne und entwicklungsfähige Eigentumswohnung:

€ 295.000.-

Ihre Gebote leiten wir gerne an die Eigentümerin weiter.

KALKULATION DES MINDESTGEBOTES

KLOPPSTOCKSTRASSE 26B	QM	PREIS / QM	WERT
Fläche 1. OG 3 Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen	85,68 m ²	€ 3.259.-	€ 279.285
Lagerflächen im Kellergeschoss	16,55 m ²	€ 500.-	€ 8.275
Lagerfläche im Dachgeschoss (Grundfläche)	9,30 m ²	€ 800.-	€ 7.440
GESAMT:	348,00 m²		€ 295.000

Bei ähnlichen Wohnungen lagen die Ausbaukosten je nach Ausstattungsqualität zwischen € 500.- / m² bis € 1.100.- / m².

In unmittelbarer Nähe im sogenannten „Pelikanviertel“ baut die renommierte Firma Gundlach gerade in der Klopstockstraße einen exklusiven Neubau mit 23 Eigentumswohnungen (1 - 3 Zimmern von 55 m² bis 115 m²) und einer hauseigenen Tiefgarage. Die Quadratmeterpreise liegen zwischen € 8.083.- bis zu € 8.800.- / m². Bei Interesse an einer dieser Eigentumswohnung stehen wir Ihnen gerne beratend zur Seite.

LAUFENDE KOSTEN:

Grundsteuer, Abfallentsorgung gemäß Bescheid 17.01.2025	€	77,91.- pro Quartal
Abschlag Strom gemäß Abrechnung 29.03.2025:	€	35,00.- pro Monat
Abschlag Gas gemäß Abrechnung 29.03.2025:	€	35,00.- pro Monat
Abschlag Wasser gemäß Abrechnung 29.03.2025:	€	15,00.- pro Monat
Abschlag Schmutzwasser gemäß Abrechnung 29.03.2025:	€	11,00.- pro Monat
Abschlag Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan 2022:	€	173,46.- pro Monat
Das Hausgeldkonto betrug gemäß Wirtschaftsplan 2022:	€	66.738,37.-

BEZUG:

Die Wohnung ist frei und kann kurzfristig übergeben werden.

ABWICKLUNG:

Wenn Ihr indikatives Kaufpreisangebot den Vorstellungen des Eigentümers entspricht, wird Ihnen zur weiteren Objektprüfung und zur Einsicht der Objektunterlagen, für einen begrenzten Zeitraum Exklusivität eingeräumt. Nach Abschluss dieser eingehenden Objektprüfung wird von Ihnen ein verbindliches Kaufpreisangebot abgegeben. Nach Vorlage Ihres verbindlichen Kaufangebotes wird die Eigentümerin kurzfristig entscheiden, ob Ihr Kaufangebot angenommen und dann im Rahmen eines notariellen Kaufvertrages die Liegenschaft veräußert wird.

EIGENTÜMER: Diakoniestationen Hannover GmbH
Vertreten durch c/o Gehrke Econ Steuerberatungsgesellschaft mbH

BESICHTIGUNG:

Ein persönlicher Besichtigungstermin ist jederzeit möglich ist. Sprechen Sie mit uns über ihren Wunschtermin.

NACHWEIS- UND/ODER VERMITTLUNGSPROVISION:

Vom Käufer ist eine Provision in Höhe von 3,5 % + 19 % MwSt. = 4,165 % vom Kaufpreis zu zahlen, fällig und zahlbar nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN:

Dieses Angebot ist freibleibend; Zwischenverkauf und Irrtum bleiben vorbehalten. Da die Angaben uns von Dritten zur Verfügung gestellt wurden, sind alle Angaben vor Vertragsabschluss nachzuprüfen. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig, da das Angebot nur für den Empfänger bestimmt ist. Bei Weitergabe haftet der Empfänger für die volle Provision, Käuferprovision und ggf. Verkäuferprovision.

Für Ihre Rückfragen, zu den weiteren Erläuterungen und zur Abstimmung eines gemeinsamen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

In der Hoffnung, Ihnen mit diesen Ausführungen eine sehr interessante und entwicklungsfähige Wohnung präsentiert zu haben, verblieben wir in Erwartung Ihrer Rückäußerung

mit freundlichen Grüßen.

HENSCHEL IMMOBILIEN

Jörg Henschel



VERKAUFSEXPOSE

**SCHÖNE & ENTWICKLUNGSFÄHIGE EIGENTUMSWOHNUNG MIT ZWEI NEUEN
BALKONEN IN ATTRAKTIVER & RUHIGER LAGE
KLOPSTOCKSTRASSE 26 IN 30177 HANNOVER**



Straßenansicht





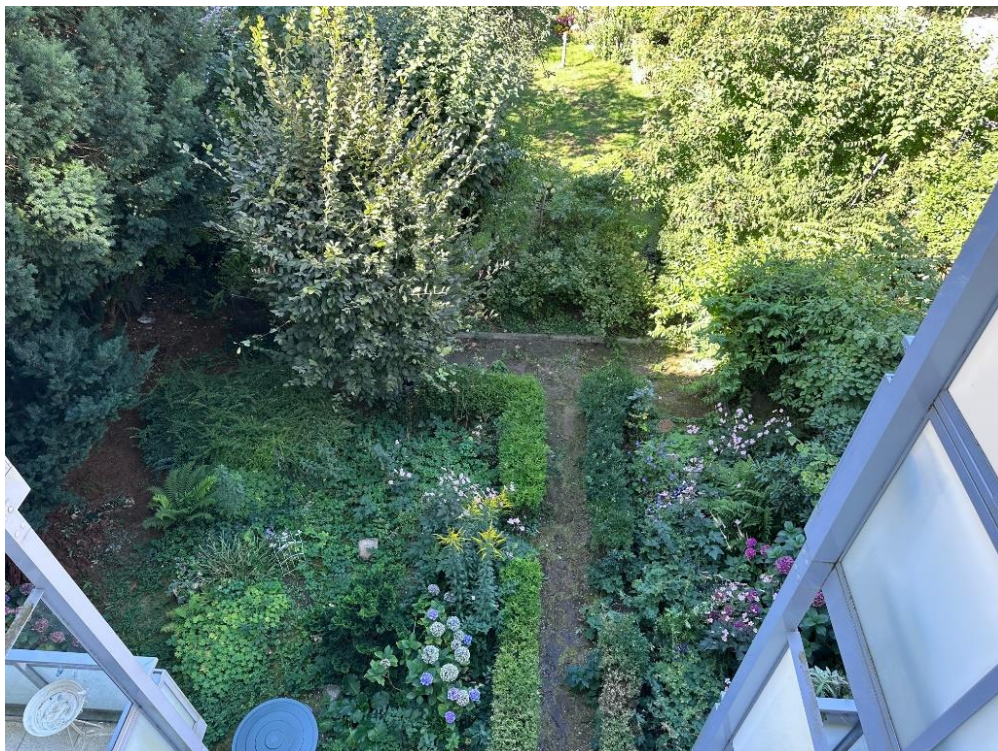
Gartenansicht



Ausblick zur Klopstockstraße



Ausblick zum Garten und Innenhof der Blockrandbebauung





Gartenansicht (Gemeinschaftseigentum)



DIE WOHNUNG



Flur





Wohnzimmer mit Balkon





Ehemalige Arbeitszimmer





Ehemaliges Schlafzimmer





Küche mit Zugang zum Balkon





Dusch- und Wannenbad



TECHNISCHE INSTALLATIONEN



Gasetagenheizung im Bad





Elektroverteilung Wohnung



Elektroschaltkasten Hausanschluss



Neue Steig-, Fall- und Gasleitung



Garage



Auch in Sachen Naherholung ist die Wohnung ideal gelegen: zwischen dem grünen „Ring“ des Mittellandkanals und der Eilenriede, dem größten Stadtwald Europas.



In nur wenigen Minuten sind Sie zu Fuß an der nächsten Straßenbahnhaltestelle. Von hier aus gelangen Sie bequem mit drei Stadtbahnlinien in die Innenstadt.



Luftbild



HENSCHEL
IMMOBILIEN



Stadtplan



Henschel Immobilien | Jörg Henschel | Betriebswirt (BA)
Brandestraße 16 | 30519 Hannover | T. 0511.88 20 888 | F. 0511.88 20 889
service@henschel-immobilien.de | www.henschel-immobilien.de





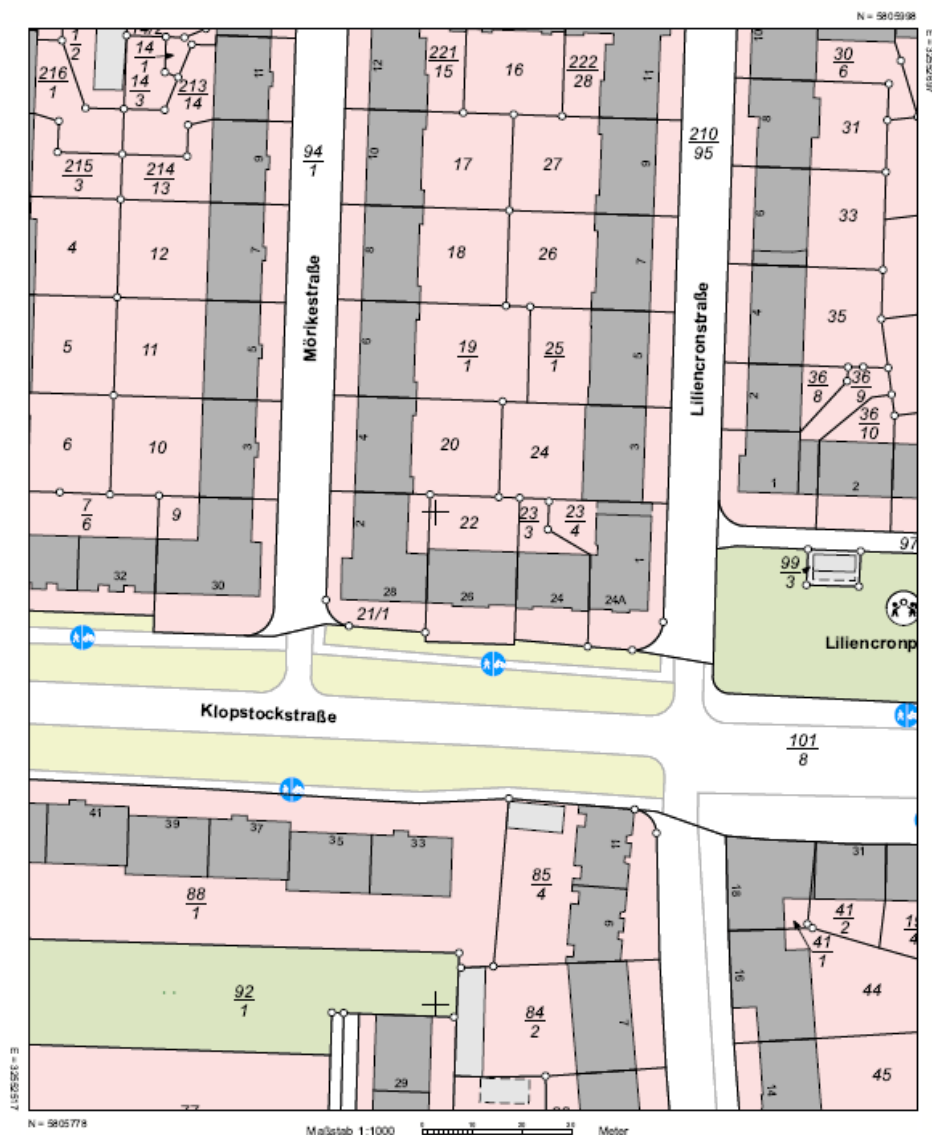
**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Hannover, Landeshauptstadt
Gemarkung: Klein-Buchholz
Flur: 18 Flurstück: 22

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 07.08.2025
Aktualität der Daten 02.08.2025



N = 5805778

Mallstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover -
Dorfstraße 19
30519 Hannover

Bereitgestellt durch:

ObVI Andreas Mentz

Nordstraße 4

31157 Sarstedt

Zeichen: 2510037

Bei einer Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Liegenschaftskarte

Widerrufsbelehrung des Anbieters

Im Falle eines zustande kommenden Maklervertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Maklervertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns [Henschel Immobilien, Brandestraße 16, 30519 Hannover, Tel-Nr.: 0511 8820888, service@henschel-immobilien.de] mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung

Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Maklervertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden sie es zurück an:

Henschel Immobilien
Brandestraße 16
30519 Hannover
service@henschel-immobilien.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir(*) den von mir/uns(*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren(*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

- Bestellt am (*) / erhalten am (*) _____
- Name des/der Verbraucher(s) _____
- Anschrift des/der Verbraucher(s) _____
- Unterschrift des/der Verbraucher(s)
(nur bei Mitteilung auf Papier) _____
- Datum _____

(*) Unzutreffendes streichen

Ende des Widerrufsformulars

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.