

Exposé

Terrassenwohnung in Hannover

Neuwertige, moderne 3-Zimmer-Terrassenwohnung mit EBK und Stellplatz in Hannover-Ahlem



Objekt-Nr. OM-275600

Terrassenwohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

30453 Hannover
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2013	Mietsicherheit	3.900 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.03.2025
Wohnfläche	90,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	225 €	Badezimmer	1
Heizkosten	75 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	300 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle geräumige Wohnung mit Südwest Ausrichtung befindet sich in einem Wärmeverbundsystem gedämmten 5-Parteien-Mehrfamilienhaus, das über eine Luft-Wärme Pumpe energetisch effizient versorgt wird. Die gesamte Wohnung wird über eine Fußbodenheizung, die einzeln in den Zimmern regulierbar ist, mit wohliger homogener Wärme durchflutet.

Alle Fenster sind mit mechanisch zu bedienenden Rollläden abdunkelbar.

Über den offenen mehr als 37 qm großen Wohn-Essbereich, der mit einer modernen offenen Küche inkl. Geräten, Abzugshaube und Küchenblock ausgestattet ist, gelangt man über jeweils 2 bodentiefe 3 fachverglaste Flügeltüren auf die ca. 10 qm große Terrasse und Gartenbereich.

Der Stellplatz befindet sich direkt um die Ecke neben der Terrasse, so dass Einkäufe vom Auto kurzerhand in die Wohnung gelangen.

Das modern geflieste Tageslichtbad mit großem Fenster verfügt über ein separates Wannenbad, eine begehbare bodengleiche Dusche, 2 Waschtische mit Unterstellchränken und einen ca. 180 cm hohen Handtuchheizkörper. Die weiteren ruhig gelegenen Zimmer mit ca. 17 und 11 qm sind als Schlafzimmer und Kinderzimmer nutzbar.

Die Wohnung bietet mit einem intern vorhandenen Abstellraum, einem ca. 30 qm großen Keller mit Fenster, der über den hauseigenen Fahrstuhl erreichbar ist, einem separaten allgemeinen Fahrrad- und Waschkeller mit eigenem Waschmaschinen- und Trocknerplatz ausreichend Nutz- und Abstellfläche.

Ausstattung

Besondere Ausstattungsmerkmale sind Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, hochwertige EBK, 3-fach Verglasung, 2 bodentiefe Flügelfenster, alle Fenster mit mechanischen zu bedienenden Rollläden abdunkelbar, hochwertiger Laminatboden, Wannenbad mit separater Dusche, 2 Waschtischen, Handtuchheizkörper, separatem Kellerraum, Waschmaschine- und Trockerraum und allgemeinem Fahrradkeller

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich sowohl für Einzelpersonen, Pärchen, als auch Familien mit Kind

Lage

Die verkehrsgünstig und dennoch ruhig gelegene Wohnung liegt im Stadtteil Ahlem, der sich am nordwestlichen Rand von Hannover befindet. Die Endstation der Stadtbahnlinie 10 endet ca. 10 Min. fußläufig von der Wohnung entfernt, die in einer ruhigen abgeschirmten Parallelstr. zur Verkehrsader Ahlems gelegen ist. Von dort gelangt man innerhalb von 15 - 20 Min. mit öffentlichen Verkehrsmittel oder mit dem Auto in die Innenstadt von Hannover. Der Flughafen Hannover-Langenhagen ist mit dem Auto innerhalb von 20 Min. erreichbar. Direkt vor der Tür befindet sich der Willy-Spahn-Park, ein kleiner See, sowie der Velber-Holz Wald und Benter Berg die zu Spaziergängen einladen. Dicht anbei ist ein Arm des Mittellandkanals, an dem Fahrradtouren in die Natur unternommen werden können.

Grundschule, Sportplätze, ein großer Rewe-Einkaufsmarkt mit Poststation und Lidl-Discounter, Apotheken, Bäckereien, Läden fürs tägl. Leben (Wurstbasar, Friseur, Optiker, Reinigung, etc.) sind unmittelbar vor Ort.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	16,00 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Zugang zur Terrasse

Exposé - Galerie



offener Küchen-, Wohnbereich



offener Wohn-, Essbereich

Exposé - Galerie



Flur-, Eingangsbereich



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Badezimmer mit Wanne + Dusche

Exposé - Galerie



Dusche



Handtuchheizkörper

Exposé - Galerie



Terrasse



PKW Stellplatz

Exposé - Galerie



Keller



Fahrradkeller

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss / Wohnhaus mit 5 WE

Wohnung WE1 & WE2
barrierefrei

