

Exposé

Wohnung in Hannover

Schöne zwei Zimmer Wohnung mit Balkon im Herzen der Südstadt!



Objekt-Nr. **OM-283126**

Wohnung

Verkauf: **185.000 €**

30173 Hannover
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	49,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	7,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	195 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 2. Stockwerk und besticht durch ihre ruhige Lage zum Innenhof, während das Wohnzimmer zur Straße hin orientiert ist.

Hier ist die detaillierte Aufteilung der schönen Zwei-Zimmer-Wohnung in der Südstadt:

Wohnzimmer: ca. 19 m² (zur Straßenseite gelegen)

Schlafzimmer: ca. 13,3 m² (ruhige Hofseite)

Küche: ca. 8,1 m² (ruhige Hofseite, Zugang zum Balkon, Speisekammer)

Bad: ca. 4 m² (mit Badewanne und kleinem Fenster)

Flur: ca. 4,6 m²

Weitere Details:

Balkon: Südseite, erreichbar über die Küche.

Keller: ca. 7 m²

Abstellfläche: auf dem Dachboden.

Ausstattung

Die Wohnung ist mit einer Etagenheizung ausgestattet, deren Therme vom Hersteller Vaillant stammt und neuwertig ist, was eine zuverlässige und effiziente Heizleistung garantiert. Der Bodenbelag besteht aus einer Kombination von Laminat und Fliesen, was sowohl für eine ansprechende Optik als auch für praktische Nutzung sorgt. Laminat befindet sich in den Wohnbereichen, während in den Bereichen wie Küche und Bad Fliesen verlegt sind.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Sonstiges

Energieausweis:

Art: Energieverbrauchsausweis

Ausgestellt am: 05.09.2016

Gültig bis: 04.09.2026

Energieträger für Heizung und Warmwasser: Gas

Energieverbrauch: 200,2 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: F

Monatliche Kosten:

Hausgeld: 152,00 EUR/Monat

Rücklage: 43,00 EUR/Monat

Gesamt: 195,00 EUR/Monat

Vermietungsstatus:

Die Wohnung ist aktuell vermietet und erzielt eine Nettokaltmiete von 460,00 EUR monatlich.

Diese Wohnung ist ideal für Kapitalanleger oder Selbstnutzer, die eine gut gelegene und gepflegte Immobilie in Hannover suchen.

Lage

Diese attraktive Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Hannover-Südstadt, einem zentralen und lebendigen Viertel mit zahlreichen Annehmlichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten sind direkt um die Ecke und bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag besonders komfortabel macht. Die U-Bahn-Station Geibelstraße liegt etwa 5 Gehminuten entfernt (ca. 300 Meter), was eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet.

Für Freizeitaktivitäten und Erholung ist der Maschsee nur ca. 850 Meter entfernt, ideal für Spaziergänge, Jogging oder einfach zum Entspannen am Wasser. Die Lage der Wohnung verbindet somit die Vorteile des städtischen Lebens mit der Nähe zur Natur.

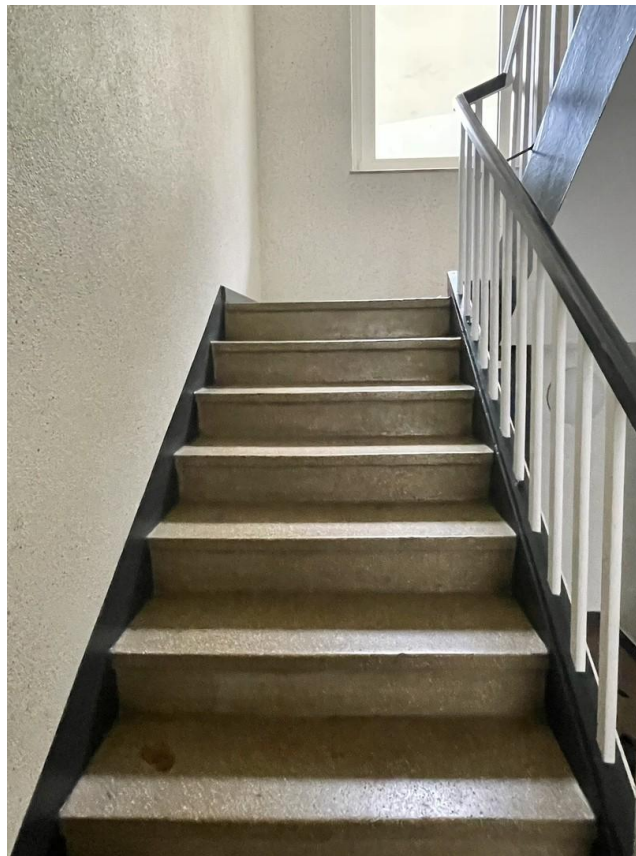
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	200,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie

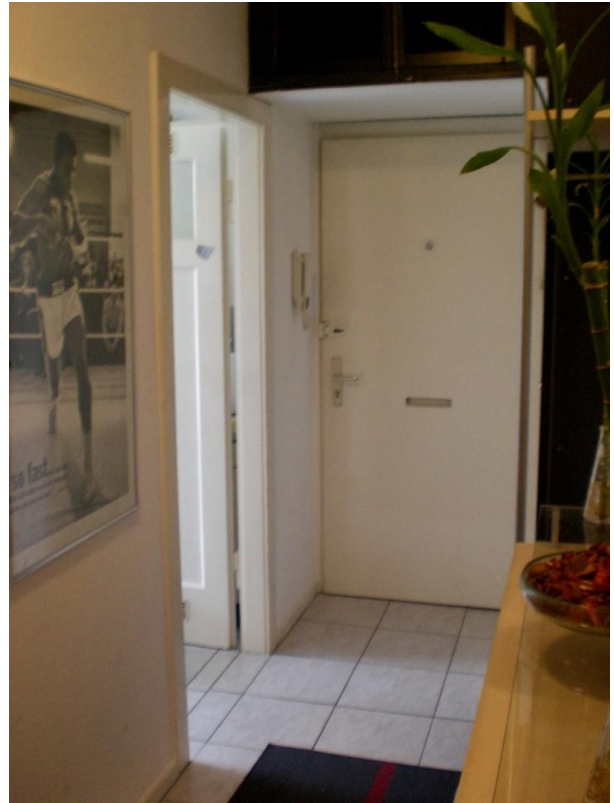


Treppenhaus

Exposé - Galerie



Eingangstür zur Wohnung



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Vollbad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

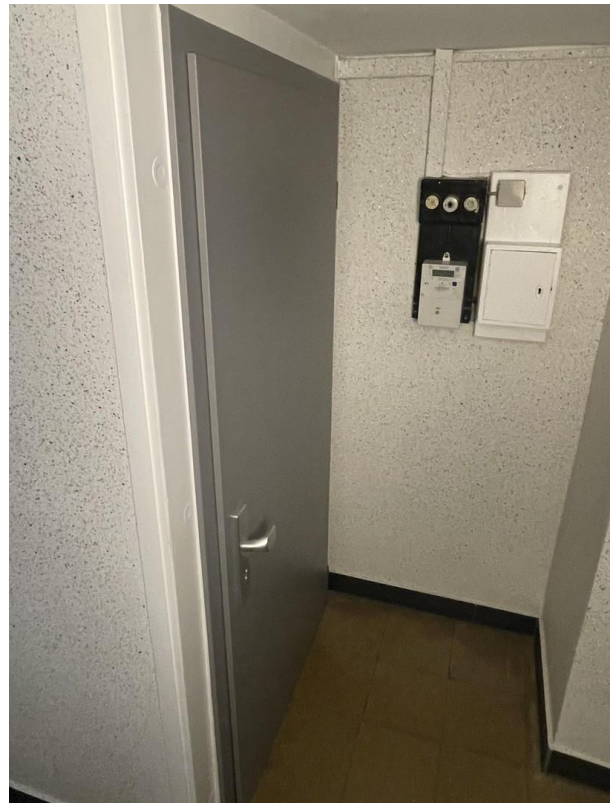
Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Tür zum Hinterhof



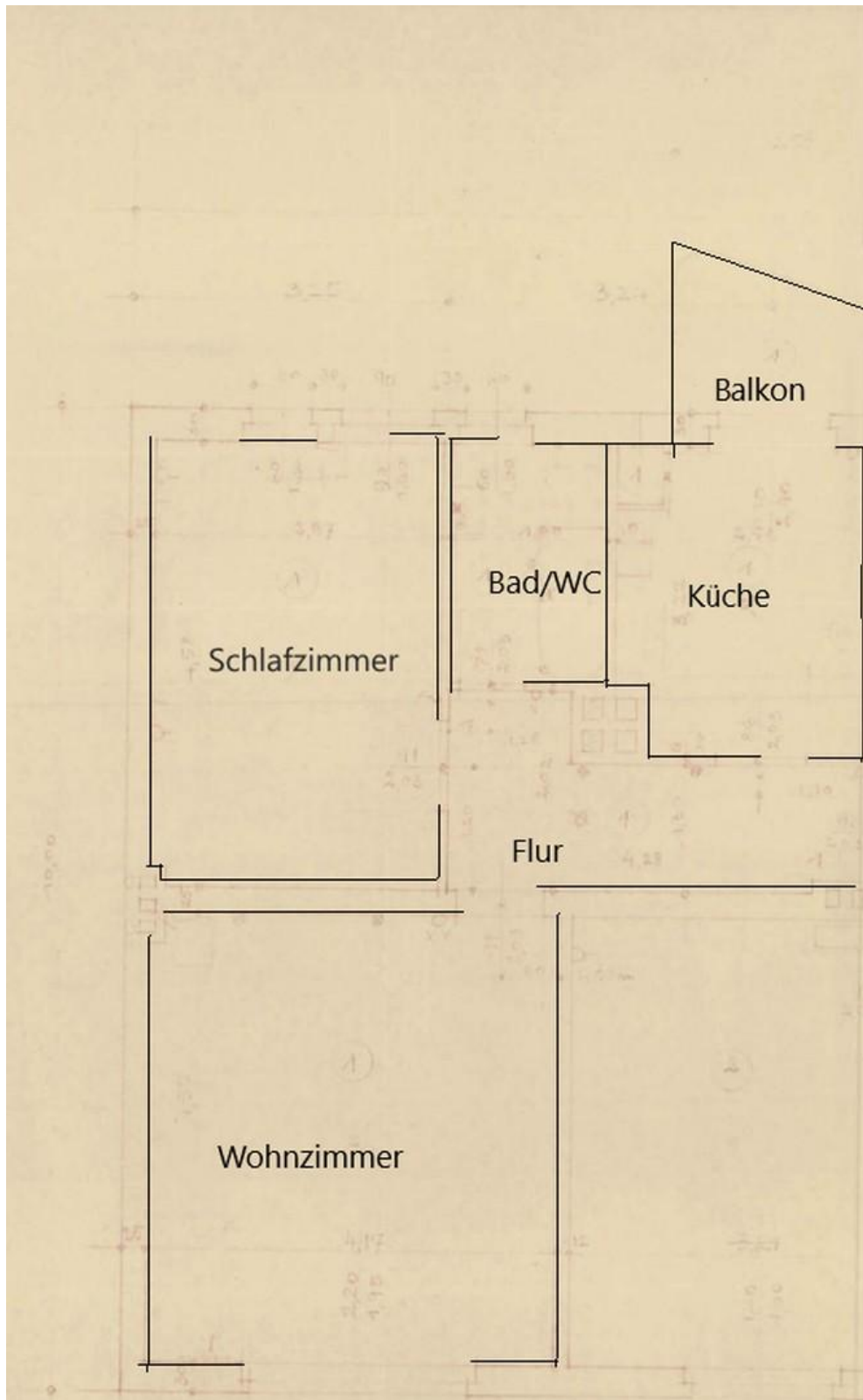
Tür zum Keller

Exposé - Galerie



Ansicht Hinterhof

Exposé - Grundrisse



Grundriss