

# Exposé

## Wohnung in Hannover

### Praktische 2-Zimmer-Altbauwohnung in Hannover List



Objekt-Nr. OM-299414

### Wohnung

Vermietung: **813 € + NK**

Ansprechpartner:  
Louis Arnst

Goebenstr. 11  
30161 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

|               |                      |                   |                |
|---------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr       | 1949                 | Summe Nebenkosten | 190 €          |
| Zimmer        | 2,00                 | Mietsicherheit    | 2.439 €        |
| Wohnfläche    | 65,30 m <sup>2</sup> | Übernahme         | sofort         |
| Energieträger | Gas                  | Zustand           | gepflegt       |
| Nebenkosten   | 130 €                | Etage             | 3. OG          |
| Heizkosten    | 60 €                 | Heizung           | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier vorgestellte Immobilie befindet sich in einem charaktervollen Altbau-Mehrfamilienhaus in Hannover, gelegen in der Goebenstraße. Das Gebäude erstreckt sich über insgesamt fünf Etagen und zeichnet sich durch seine Balkone aus, die einen angenehmen Außenbereich bieten.

Für die Wohnung wird eine Indexmiete vereinbart, zudem besteht ein zweijähriger Kündigungsausschluss.

## Ausstattung

Die charmante Wohnung im 3. Obergeschoss zeichnet sich durch eine komfortable und durchdachte Gestaltung aus, die sie zu einem idealen Zuhause für Einzelpersonen, Paare oder kleine Familien macht. Sie bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und lässt sich flexibel als Schlafzimmer, Wohnzimmer oder Arbeitszimmer einrichten. Einen besonderen Charme verleihen die hochwertigen Dielenböden, die eine warme und einladende Atmosphäre in jedem Raum schaffen.

Das Badezimmer besticht durch sein modernes Design und helle Fliesen, die eine saubere und frische Optik bieten. Es ist geräumig und funktional, ideal für den täglichen Gebrauch. Im Eingangsbereich der Wohnung befindet sich die Diele, die alle Räume miteinander verbindet und einen einladenden ersten Eindruck schafft. Der zusätzliche Abstellraum ist ein praktisches Element, das wertvollen Stauraum für Haushaltsgegenstände bietet.

Ein Highlight der Wohnung ist der Balkon, der den Wohnbereich nach außen erweitert. Er bietet eine private Außenfläche, perfekt für entspannte Momente oder kleine Zusammenkünfte im Freien. Der Balkon ist nicht nur ein idealer Ort, um frische Luft zu genießen, sondern ermöglicht auch einen angenehmen Blick auf die Umgebung.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Sonstiges

Für eine Wohnungsbewerbung benötigen wir nach dem Besichtigungstermin eine aktuelle Auskunft über Einkommensverhältnisse, inklusive einer Auskunft der Schufa, eine Bestätigung des aktuellen Vermieters über pünktlich und vollständig geleistete Mietzahlungen, weitere Angaben zur Identität, etwa durch Vorlage des Personalausweises.

## Lage

Die Goebenstraße 11 befindet sich in einem attraktiven Stadtteil von Hannover. Dieses Gebiet ist bekannt für seine lebendige Atmosphäre, umgeben von einer Mischung aus historischen und modernen Gebäuden. Die Lage profitiert von der Nähe zum Stadtzentrum, was sie zu einem idealen Standort für diejenigen macht, die das urbane Leben genießen möchten. Die Goebenstraße bietet ausgezeichnete Verkehrsanbindungen. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten wie dem Hauptbahnhof Hannover ermöglicht eine schnelle und einfache Erreichbarkeit sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto. Dies macht die Lage besonders attraktiv für Berufstätige, die in oder außerhalb der Stadt arbeiten. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte, Cafés, Restaurants und Freizeiteinrichtungen. Dies bietet den Bewohnern eine Vielfalt an Einkaufs-, Essens- und Unterhaltungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Trotz der zentralen Lage sind in der Nähe mehrere Parks und Grünflächen zu finden, die Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien bieten. Diese Nähe zu Grünflächen ist besonders vorteilhaft für Familien und Naturfreunde. Hannover ist eine Stadt mit einem reichen kulturellen Erbe, und die Goebenstraße liegt in der Nähe einiger der besten Kultureinrichtungen der Stadt, einschließlich Museen, Theatern und Kunstgalerien.

# Exposé - Energieausweis

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014            |
| Energieverbrauchskennwert | 108,70 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Warmwasser enthalten      | Ja                            |



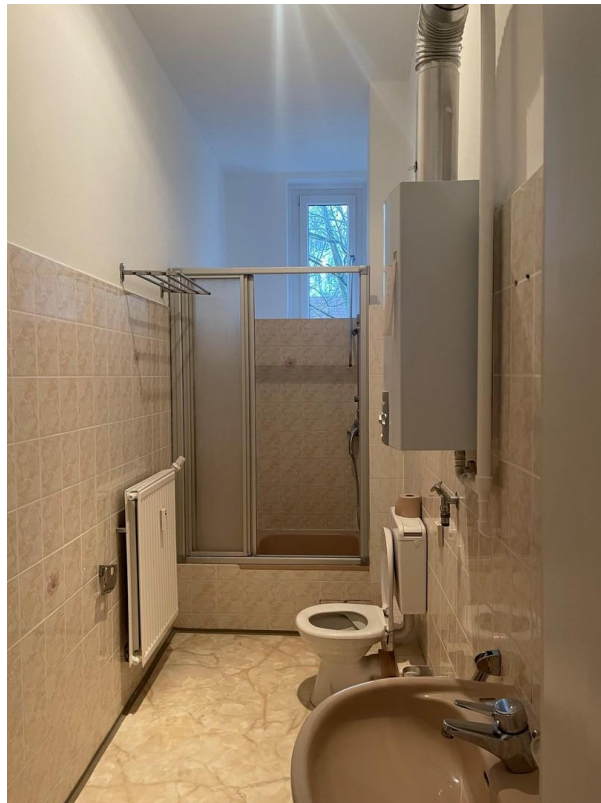
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

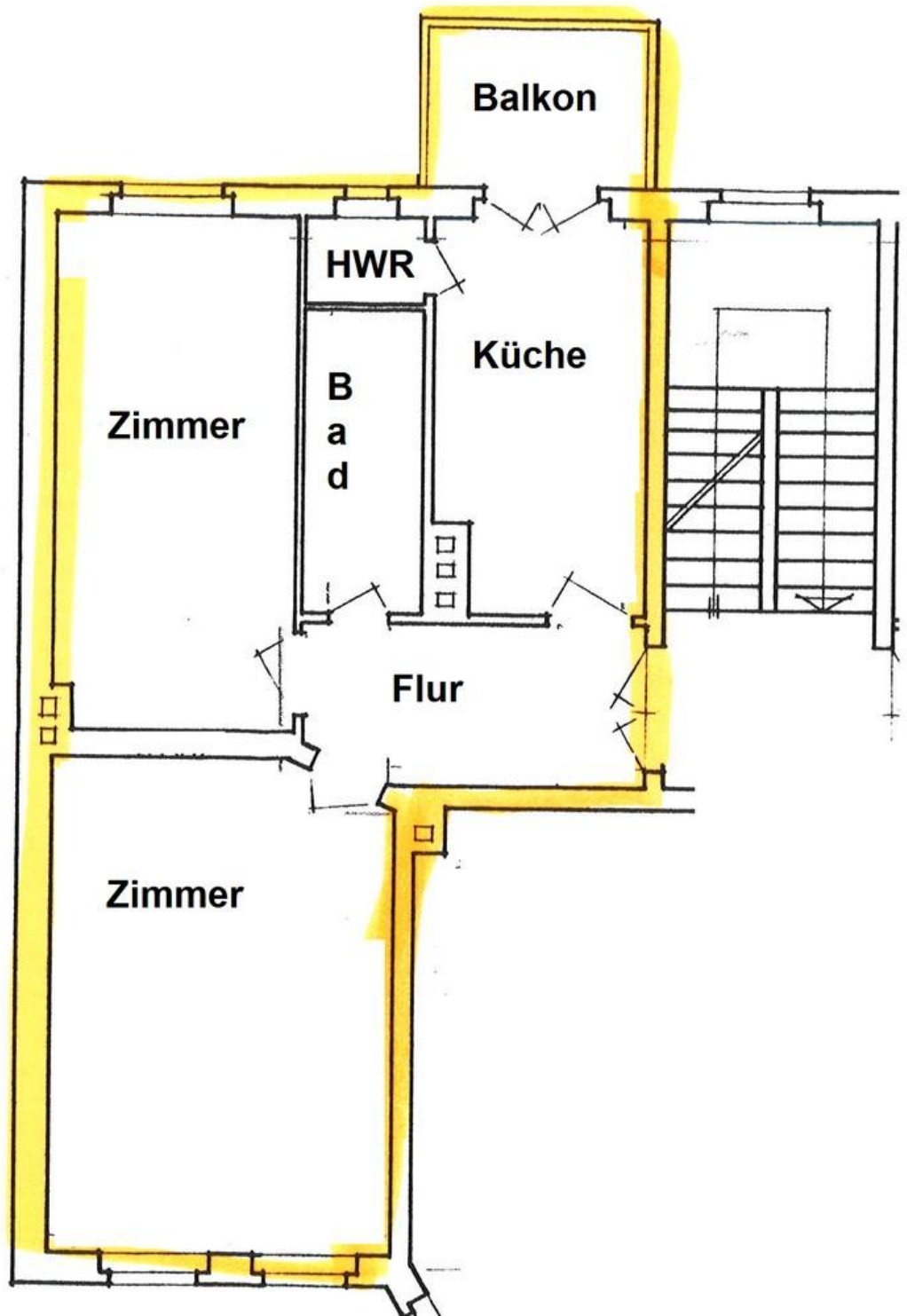




# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss