

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hannover

### 4 Zi. Wohnung mit Dachterrasse in Bothfeld auf 2 Ebenen (hell, ruhig, gepflegt)



Objekt-Nr. OM-303310

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **476.000 €**

30659 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2006	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es ist eine moderne, hochwertig ausgestattete und sehr helle 4 Zimmer Wohnung im Dachgeschoss.

Deckenhöhe in Wohnzimmer, Flur, beide Schlafzimmer: 2,72m

Deckenhöhe in Küche und Badezimmer: 2,50m

Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer. Wohnzimmer, Küche und Bad mit elektrischen Außenjalousien. Bad mit Dusche, Badewanne, Handtuchwärmer und Zu- und Abwasseranschluss für eine Waschmaschine. Die Dachterrasse hat Südausrichtung und liegt ruhig und geschützt für gemütliche Stunden draußen. Die Umrandung der Dachterrasse ist mit Glas; Wasser- und Stromanschluss sind vorhanden.

Die Wohnung ist in allen Zimmern mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

In der oberen Etage befindet sich ein 44 qm großes Zimmer; gedämmt, mit Estrich und Anschlüssen für Strom und Heizung ausgestattet. Die Dachgeschossfläche ist aktuell über eine Auszugstreppe über den Flur erreichbar. Eine stationäre Treppe und Fenster können ergänzt werden.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerraum. Diese sind direkt über das Treppenhaus zu erreichen. Im Haus befindet sich auch ein Trockenraum für Wäsche und ein Fahrradabstellraum.

Auch der Eingangsbereich und das Treppenhaus sind sehr hochwertig, modern und optisch ansprechend ausgestattet.

Die Wohnung ist nicht vermietet und kann sofort bezogen werden.

## Ausstattung

Wohnzimmer mit Eichenparkett, bodentiefe Fenster, Doppeltür mit Glas zum Flur

Elektrische Außenjalousien

Flur, Küche, Bad mit Granitfliesen

Fußbodenheizung

Tiefgaragenplatz, Kellerraum

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad

## Lage

Die Wohnung liegt in einem sehr ruhigen, gepflegten Quartier mit viel Grün und Bäumen in Bothfeld. Der Einkaufspark Klein Buchholz ist in max. 2 Minuten zu Fuß erreichbar, die Verkehrsanbindung mit der Üstra-Linie 3 und 7 ist optimal.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	63,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeits-/Kinderzimmer



Arbeits-/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Küche

# Exposé - Galerie



Bad

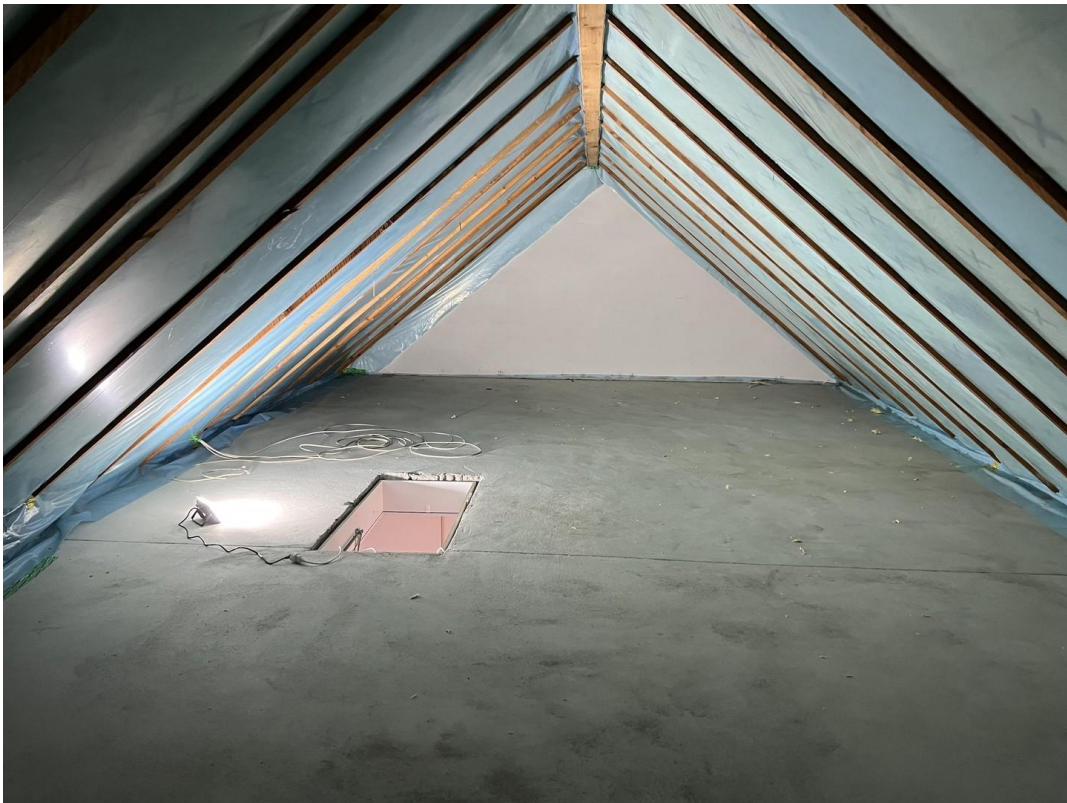


Blick von der Dachterrasse SW

# Exposé - Galerie



Dachzimmer



Dachzimmer



# Exposé - Galerie

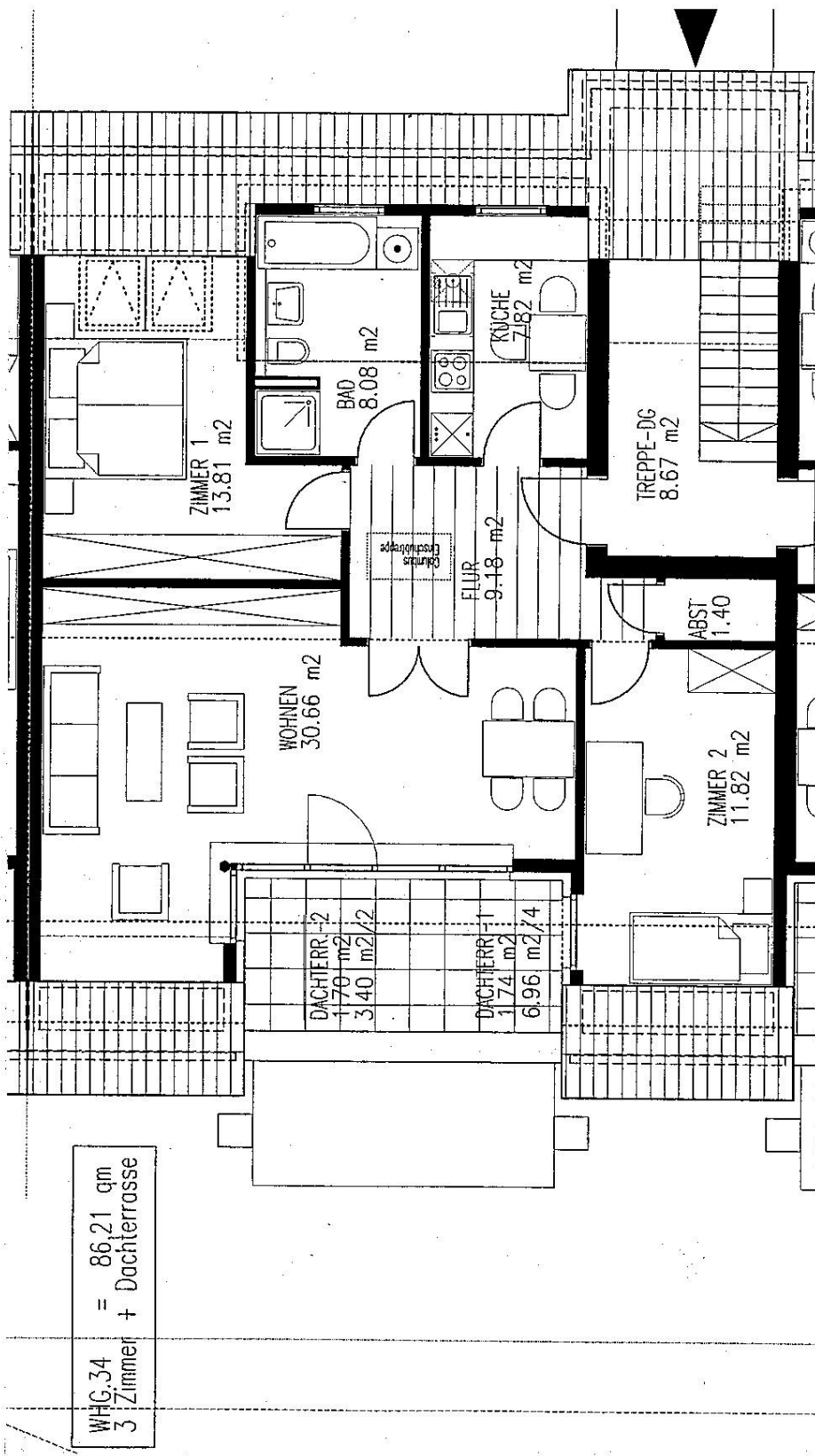


Treppenhaus



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

