

# Exposé

## Wohnung in Hannover

### Schöne 4-Zimmer Eigentumswohnung mit Einbauküche in ruhiger Lage und grünem Ausblick



Objekt-Nr. OM-309952

#### Wohnung

Verkauf: **285.000 €**

Ansprechpartner:  
Atakhan Bas  
Mobil: 0163 2364473

30455 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	380 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung steht bis 22.11.2024 zum Verkauf. Nach dem Datum wird dieses Inserat gelöscht und ein Verkauf ist ausgeschlossen!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese wunderschöne und helle 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 83 m<sup>2</sup> befindet sich im beliebten Stadtteil Hannover/Ahlem-Badenstedt-Davenstedt. Sie kann bei Bedarf auch in eine 3,5 Zimmer Wohnung gewandelt werden - siehe Grundriss! Die Wohnung liegt im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 8 Parteien aus dem Baujahr 1968 und besticht durch einen durchdachten Grundriss und einer modernen Ausstattung.

Die Wohnung ist auf Wunsch teilmöbliert und bietet somit Flexibilität bei der Einrichtung. Sie verfügt über eine Einbauküche mit einer Teilausstattung der Elektrogeräte (Kühlschrank [Side-by-side, Kochfeld und Dunstabzughaube inkl.), die maximalen Komfort und Bequemlichkeit bietet. Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das durch große Fensterflächen viel Tageslicht einfängt. Der Südbalkon bietet Ihnen zudem einen idealen Ort, um die Sonne in Ruhe zu genießen.

Aufteilung:

- Flur
- Abstellraum
- Wohnzimmer mit Zugang zum Südbalkon mit Markise
- Badezimmer mit Badewanne
- WC
- Schlafzimmer
- 2 Kinder- oder Arbeitszimmer
- Küche mit Einbauküche (inkl. Beleuchtung und Kochfeld mit Abzugshaube und Side-by-side Kühlschrank) und Granitfliesen

Die Möbel und Ausstattung sind nicht Teil des Angebots!

Im Kellerraum steht ein großer Gemeinschaftsraum als Hobbyraum, Fahrradkeller, Wäscheaufhängung zur Verfügung. Der große, private Keller ist mit Schwerlastregalen ausgestattet.

Bei der Heizungsart des Objekts, handelt es sich um eine Heizöl-Anlage - eine Modernisierung ist in der Gemeinschaft angedacht und wird mit der Hausgeld Rücklage finanziert werden. Eine Sonderumlage wird es hier nicht geben laut der letzten Versammlung.

Energieausweis vorhanden und liegt bei der Besichtigung vor. Energieeffizienz C.

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 94,6 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

## Ausstattung

Ausstattung:

- Qualität der Ausstattung: Gehoben
- der Designer-Vinylboden ist außer in den beiden Kinderzimmern 2021/2022 gelegt worden
- die Elektrik ist 2006 erneuert worden und auf KNX / Bussystem / Smart Home gestützt konfiguriert
- Fenster - außer im Wohnzimmer - alle erneuert! Über die Gemeinschaft auch die Wohnzimmer Fenster erneuerbar - keine Selbstkosten!

- das Hausgeld von 380 Euro (wird nächstes Jahr auf 400 Euro angehoben wegen der Rücklagenbildung, um die Heizung zu finanzieren) ist nutzungsabhängig (Heizung und Wasser [Wasseruhren verbaut]) - wir haben in der Nebenkostenabrechnung eine Gutschrift über 360 Euro erhalten.

- Grundsteuer je Quartal - 119,61 Euro

- Die Warmwasseraufbereitung wird durch einen Durchlauferhitzer ermöglicht.

Das Bad und WC sind 2009 erneuert worden.

Besichtigungen nur noch mit Vorlage einer Finanzierungsbestätigung im Vorfeld! Danke für das Verständnis.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

**Lage**

In der Umgebung befinden sich Grundschulen, Realschulen, Gymnasien und eine städtische Gemeinschaftsschule. Ebenfalls schnell erreichbar sind die Kindertagesstätte und Kindergärten, sowie Arztpraxen für große und kleine Patienten. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Die Stadtbahn-/Bushaltestellen (Linie 10 / 120/581) befinden sich in unmittelbarer Nähe des Objektes.

Besichtigungstermine werktags ab 18 Uhr möglich. An Wochenenden nach Absprache.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küchenzeile rechts



Küchenzeile links

# Exposé - Galerie

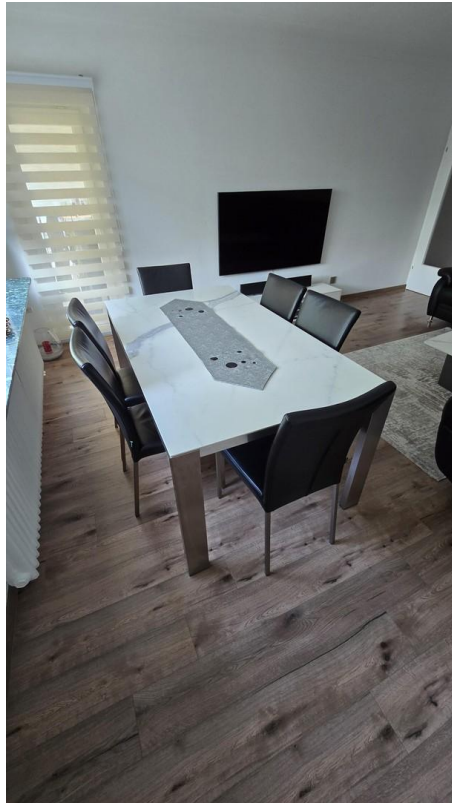


Wohnzimmer - Bild 1



Wohnzimmer - Bild 2

# Exposé - Galerie

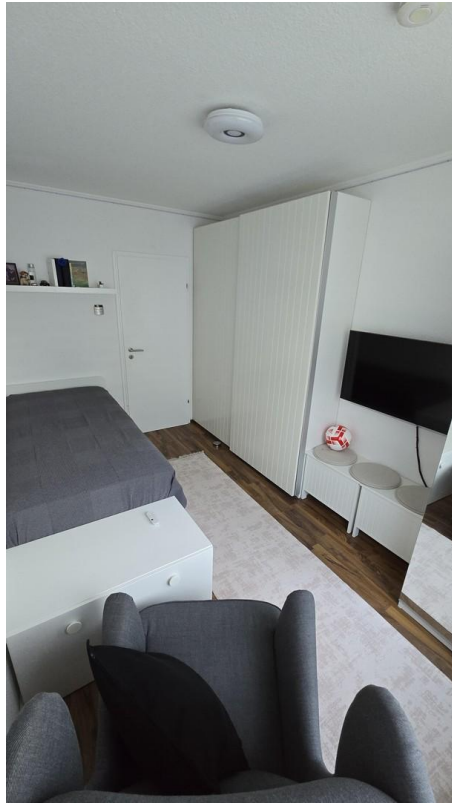


- Bild 3



Kinderzimmer 1 - Bild 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 - Bild 2



Kinderzimmer 1 - Bild 3



# Exposé - Galerie

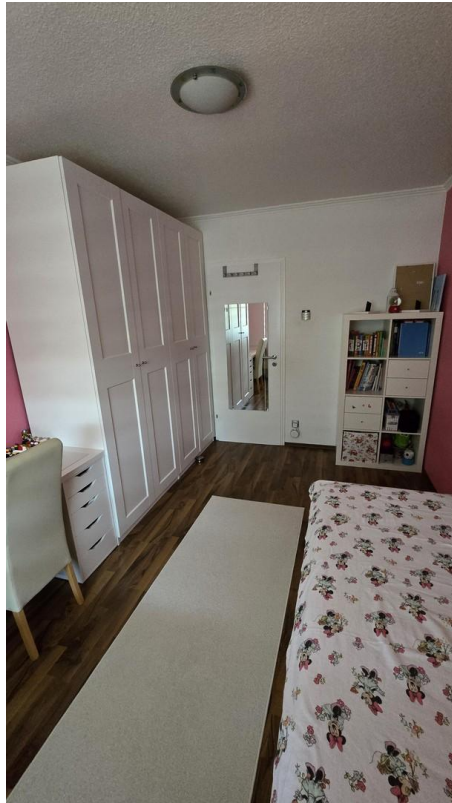


Kinderzimmer 2 - Bild 1



Kinderzimmer 2 - Bild 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 - Bild 3



Kinderzimmer 2 - Bild 4

# Exposé - Galerie



WC - Bild 1



WC - Bild 2

# Exposé - Galerie



Bad - Bild 1



Bad - Durchgang zum SZ

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer - Bild 1



Schlafzimmer - Bild 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer - Bild 3



Flur vom Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flurbereich



Flur Eingangstür / Abstellraum

# Exposé - Galerie



Balkon vom Wohnzimmer



Balkon - Bild 2



# Exposé - Galerie



Balkon - Bild 3

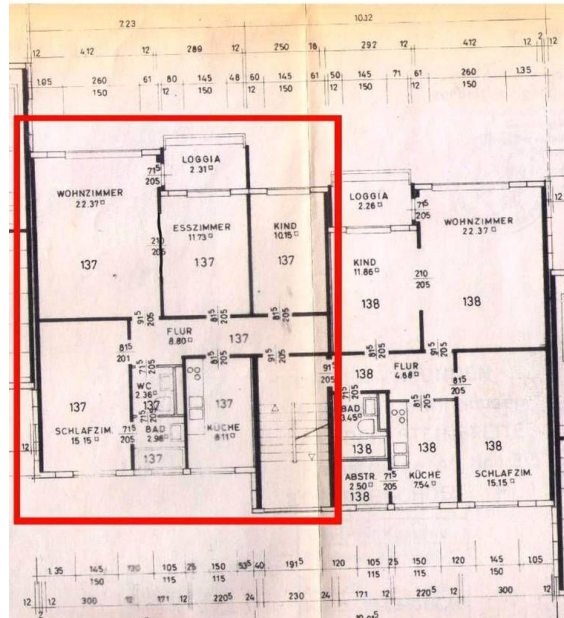


Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Oberste Etage Aussenansicht



Grundriss