

# Exposé

## Wohnung in Hannover

### Energetischer A+ Neubau von privat - 6 Zimmer Wohnung in Bothfeld



Objekt-Nr. OM-315115

#### Wohnung

Vermietung: **2.324 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jan Fiete Buschmann

Hartenbrakenstrasse 28  
30659 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.11.2024
Zimmer	6,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	156,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	176 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	6.972 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Diese moderne Wohnung ist über 3 Etagen wie ein Stadthaus konzipiert. Sie verfügt insgesamt über 6 Zimmer - verteilt auf 156 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befindet sich der Wohn- und Essbereich mit einer 4 m breiten und raumhohen Schiebetür. Diese führt in den Außenbereich mit einer 12 m<sup>2</sup> großen Terrasse und einem eigenen ca. 60 m<sup>2</sup> großen Garten. Dieser lädt mit seiner optimalen Süd/West Ausrichtung zur Erholung ein. Zusätzlich befindet sich auf dieser Etage ein großzügiger HWR Raum mit zusätzlichem Platz für Schränke und E-Bikes. Des Weiteren ist hier die nur zu dieser Wohnung gehörenden Heizungsanlage mit eigener Luft/Wärmepumpe untergebracht. Vom HWR-Raum abgehend rundet ein separates, ruhig gelegenes Büro das Erdgeschoss ab. Über die geschlossene Holzterasse gelangt man ins Obergeschoss. Hier befinden sich 2 großzügige Kinderzimmern mit 2,70 hohen Decken und raumhohen Fenstern, sowie ein Vollbad mit bodentiefer Dusche und Badewanne. Vom Flur abgehend gelangt man außerdem in den Elterntrakt mit geräumiger Ankleide, Schlafzimmer und direkt angegliedertem Duschbad, ebenfalls mit bodentiefer Dusche. Im Obergeschoss befindet sich ein Gästezimmer/Büro im ausgebauten Dachgeschoss sowie ein Abstellraum.

Das Objekt wurde mit einer Luft-Wärme Pumpe nach KfW 55 Standard gebaut. Im Bedarfsausweis ergibt sich durch den Energiebedarf von 14,5 kW/h die Energieeffizienzklasse A+. Beheizt werden das EG und OG über die Fußbodenheizung. Fußbodenbeläge aus hochwertigem Echtholzparkett Eiche natur in den Wohnräumen im EG und OG, sowie Fliesen in den Bädern und im Hauswirtschaftsraum gehören bereits zur Ausstattung. Deckenspots sind in den meisten Räumen schon vorhanden ebenso wie Datenkabel in allen Wohnräumen verlegt worden sind.

Die Wohnung wird zum 01.11.2024 komplett fertiggestellt sein.

Zum Objekt gehört 1 Stellplatz zu einer monatlichen Miete von 40 €.

Bitte keine Anfragen mit Jobcenter etc.

## Ausstattung

Eichenparkett, bodentiefe Fenster, Deckenspots, Wannenbad, Duschbad, Gäste WC, Fußbodenheizung, eigener Garten, Terrasse, Pflasterarbeiten, Rasen

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

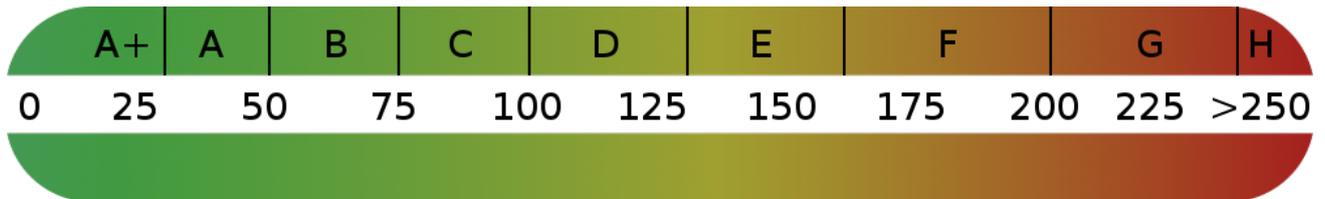
Terrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung liegt im bevorzugten Hannoveraner Stadtteil Bothfeld. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch freistehende Einfamilienhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser und viel Grün aus. Das Einkaufszentrum Kurze Kamp mit Straßenbahnanbindung, Restaurants, Supermarkt und Bäcker ist in 800 m erreichbar. Die Immobilie gehört zum Einzugsgebiet der 600 m entfernten Grundschule Grimsehlweg.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	14,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Schiebetür

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Ankleide



Elternbad mit Dusche

# Exposé - Galerie



Wannenbad



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Büro

# Exposé - Galerie



Flur mit Gäste-WC



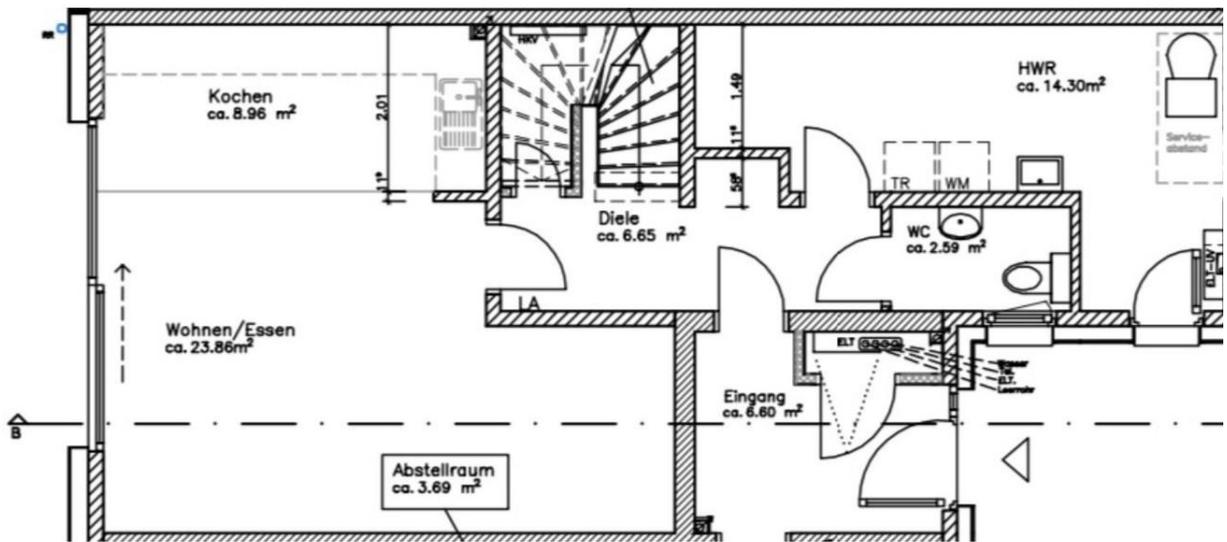
HWR-Raum



Eingangsbereich mit Parkplatz

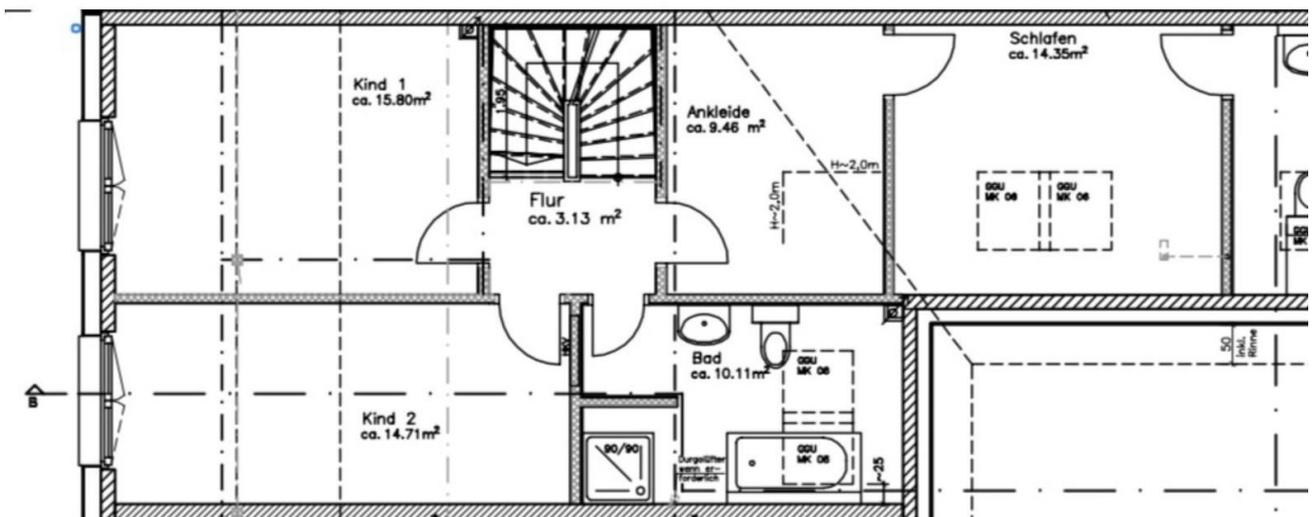
# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss



Erdgeschoss

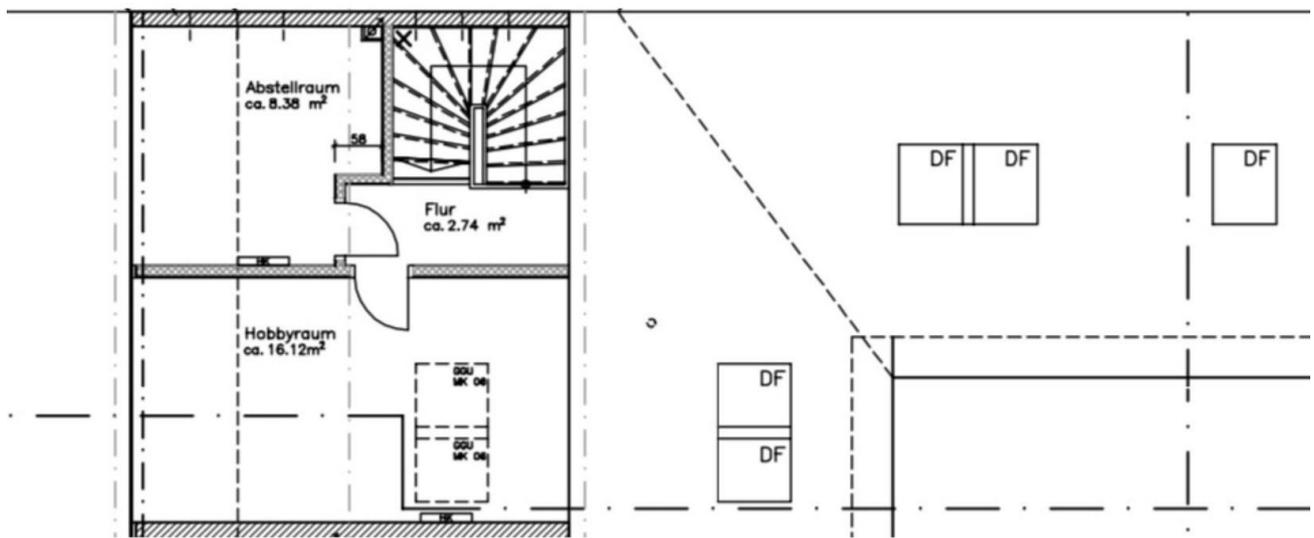
## Obergeschoss



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoss



Dachgeschoss