

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hannover

### Bestlage City / Zoo / Oststadt Dachgeschoss Wohnung von Privat



Objekt-Nr. **OM-319016**

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **311.000 €**

Ansprechpartner:  
Malte Stoffregen  
Telefon: 0172 5141514

Veilchenstrasse 1  
30175 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	310 €	Etage	4. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

CITY / ZOO / OSTSTADT Traumwohnung mit viel Potential

Kontaktaufnahme; 0172-5141524

Die angebotene Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten 5-Familienhaus in zentraler, ruhiger Lage auf der Grenze zur Oststadt, Zoo und der Innenstadt, zwischen Königstrasse und Schiffgraben. Das Jugendstilhaus wurde ursprünglich 1890 erbaut, im Krieg zerstört und 1980 wieder aufgebaut und in Eigentumswohnungen aufgeteilt.

Das Objekt wurde von den Eigentümern fortlaufend saniert und renoviert. Die letzten großen Maßnahmen waren die Dachsanierung und die gesamte Restaurierung des repräsentativen Jugendstiltreppenhauses. Es besteht keinerlei Sanierungsstau.

Demnächst erfolgt der Anschluss an das Fernwärmesystem der Enercity. In diesem Zusammenhang könnte die Dachgeschosswohnung von den reichhaltigen Subventionsangeboten profitieren.

Die gesamte Wohnung ist im Jahre 2010 kpl. Saniert und renoviert worden, alle Bodenbeläge mit hochwertigen Laminat und obligatorischen Malerarbeiten. Das Badezimmer ist komplett neu weiß gefliest worden, ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet und verfügt über ein großes Fenster. Des Weiteren ist ein neues Gäste WC mit Toilette, Urinal und Waschbecken abgetrennt worden. Neue Fenster wurden ca. 2019 eingebaut.

ES steckt für einen Eigennutzer viel Potential in der Wohnung:

Die Genehmigung für die Optimierung der vorhandenen Wohnung liegt bereits vor wie z.B.

-Erstellung einer großzügigen, sonnigen Südterrasse

-Vergrößerung der vorhandenen Gauben

-6 große Velux Kabrio Fenster zur Westseite mit einem grandiosen

Blick über die "Skyline" von Hannover

- Für die aufgezählten Gewerke liegt bereits ein günstiger Kostenvoranschlag über 38.000.- vor

-Der vorhandene Grundriss ist mit einfachsten Mitteln individuell veränderbar es sind zwei Umbauzeichnungen dem Exposé beigelegt aus dem die Planung klar ersichtlich wird

## Ausstattung

Die Wohnung ist frei und zur Zeit nicht vermietet, so dass eine Besichtigung jederzeit, kurzfristig möglich ist. Für einen Besichtigungstermin nach telefonischer Absprache stehe ich Ihnen gerne in der Zeit von 10.00 - 22.00 unter 0172-5141514 zur Verfügung.

Die Wohnung eignet sich auch hervorragend als Kapitalanlage.

Durch die unmittelbare Nähe zur Musikhochschule war die Wohnung bis vor Kurzem an eine Wohngemeinschaft

für 1.200.- Netto vermietet. Tendenziell ist es realistisch in der heutigen Zeit eine wesentlich höhere Miete zu erzielen.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Veilchenstrasse gelegen zwischen Königstrasse und Schiffgraben. In ruhiger Bestlage in dem Dreieck City, Zooviertel und der Oststadt.

Eingesäumt von einem traumhaften Ensemble von Jugendstilhäusern befindet sich die Veilchenstrasse, es handelt sich um eine ruhige Sackgasse nah der Innenstadt von Hannover.

Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Haus, drei Parkhäuser sind fußläufig erreichbar, in denen die Möglichkeit besteht einen Dauerparkplatz anzumieten.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Kneipen etc. sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Der Stadtwald Eilenriede und die Lister Meile sind in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls genial.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Königstrasse und U-Bahn Haltestelle ist Kröpke oder Hauptbahnhof.

Ein tolles, ruhiges Wohnen inmitten der Innenstadt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium

# Exposé - Galerie

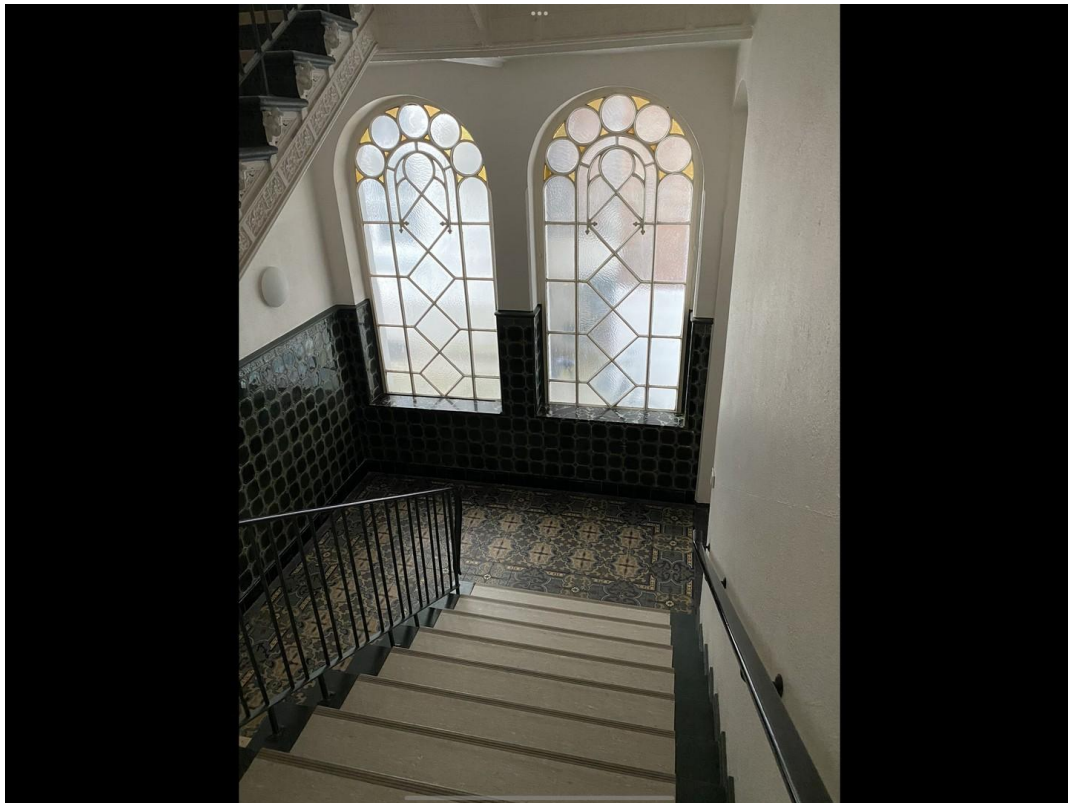


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

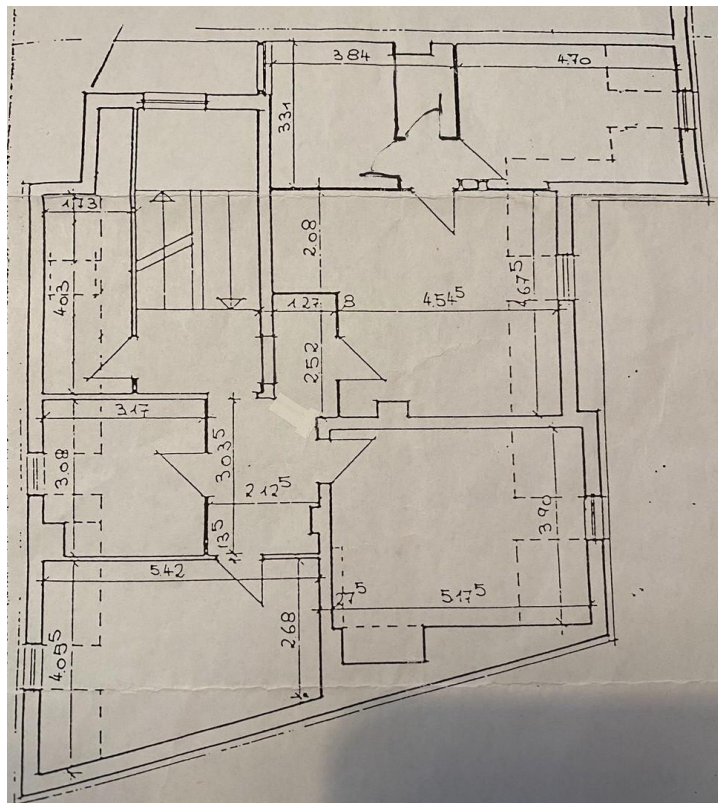


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

