

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hannover

Kernsanierte 3-Zimmer Wohnung in begerhrter Lage in Döhren - Stilvoll wohnen nahe der Leinemasch



Objekt-Nr. **OM-320139**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **360.000 €**

Ansprechpartner:
Stadtpuls Immobilien GmbH - Lars Oelke
Telefon: 0511 70819559

Marthastr. 6
30519 Hannover
Niedersachsen
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|------------|---------------------|
| Baujahr | 1906 | Übernahme | sofort |
| Zimmer | 3,00 | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Wohnfläche | 87,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Gas | Etage | Erdgeschoss |
| Hausgeld mtl. | 220 € | Heizung | Etagenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser exklusiv kernsanierten Hochparterrewohnung, die modernes Wohnen in einer begehrten Lage in Hannovers Stadtteil Döhren vereint. Auf großzügigen 87 Quadratmetern bietet die Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept und eine luxuriöse Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Die Immobilie überzeugt durch eine harmonische Kombination aus hochwertiger Ausstattung und eleganter Raumaufteilung, die Ihnen sowohl Rückzugsorte als auch ein offenes Wohngefühl bietet.

Die Wohnung verfügt über drei geräumige und vielseitig nutzbare Zimmer, die sich ideal als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsbereiche eignen. Der lichtdurchflutete Wohnbereich lädt zum Entspannen ein, während der direkt angrenzende, sonnige Süd-West-Balkon Ihnen einen schönen Außenbereich bietet – ideal, um den Tag ausklingen zu lassen.

Die separate Küche wurde modern gestaltet und ist dank ihres Balkonzugangs ein heller und freundlicher Ort, der den Komfort eines praktischen Grundrisses bietet. Das Herzstück der Wohnung bildet das große, stilvoll gestaltete Badezimmer. Hier finden Sie eine hochwertige Ausstattung mit Produkten namhafter Marken wie Villeroy & Boch, eine Echtglas-Duschabtrennung und eine großzügige Dusche. Ein übersichtlicher Flurbereich verbindet die Räume und schafft durch seine Helligkeit und geschmackvolle Gestaltung einen einladenden Empfangsbereich.

Diese Wohnung ist eine perfekte Mischung aus Funktionalität und Ästhetik. Sie wurde mit viel Liebe zum Detail saniert und ist daher ideal für alle, die Wert auf Wohnkomfort und eine gehobene Ausstattung legen. Die perfekte Balance zwischen Komfort und Stil.

Ausstattung

- hochwertiger Eichenparkettboden matt lackiert (Marke Kährs)
- neue Fenster mit 2-fach-Isolierverglasung sowie elektrischen Rollläden
- neue Zimmertüren in allen Räumen
- Neue Balkontür
- abgehängte Decken mit LED-Spots in Bad, Flur und Küche
- Elektrik komplett erneuert mit FI-Schalter
- neue Gas-Zentralheizung im Kellerraum
- hochwertige Badausstattung mit Dusche, Armaturen und Sanitäröbekte von namhaften Herstellern bspw. Villeroy und Boch
- Echtglas- Duschabtrennung
- neue Heizkörper in allen Räumen
- Wände mit Glattvlies tapeziert und weiß gestrichen
- Abstellraum im Hausflur mit der Möglichkeit eine Waschmaschine anzuschließen
- einen großen Balkon
- Glasfaserzugang vorbereitet

Ein neuer Energieausweis wird gerade erstellt. Mittlerweile wurde die Kellerdecke und oberste Geschossdecke gedämmt.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad

Lage

Hier wohnen Sie inmitten des hannoverschen Stadtteils Döhren/ Wülfel. Sie erreichen in wenigen Minuten fußläufig die Haltestelle der Stadtbahn Hannover. In die eine Richtung fahren Sie Richtung Laatzen, Grasdorf, Sarstedt, das Messegelände und in die andere Richtung über den Hauptbahnhof mit all seinen Umsteigeoptionen in die Innenstadt und darüber hinaus in weitere Stadtteile. Die Landeshauptstadt Hannover bietet eine gute Vernetzung der einzelnen Stadtteile mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Ebenso werden immer mehr Radwegenetze auf den Weg gebracht. Eine Rundumversorgung bezüglich der fußläufigen Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas ist genauso gegeben, wie das umfassende Angebot an ärztlichen Versorgungsmöglichkeiten.

Für Naturliebhaber bietet das nahe gelegene Erholungsgebiet rund um die Leinemasch eine vielfältige Quelle zur Erholung. Der nahe gelegene Maschsee bietet nicht nur für Hannover*innen ein beliebtes Ausflugsziel. Wenn Sie die Lage anspricht, freuen wir uns Ihnen einen Besichtigungstermin anbieten zu können.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hausflur - Eingangsbereich



Wohnungsflur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Raum vorne rechts

Exposé - Galerie



Raum hinten rechts



Raum hinten links

Exposé - Galerie



Küche



Balkon

Exposé - Grundrisse



Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



Grundriss