

# Exposé

## Wohnung in Hannover

### traumhafte Altbauwohnung in Waldhausen



Objekt-Nr. **OM-324848**

#### Wohnung

Verkauf: **608.000 €**

Ansprechpartner:  
Tabea Schreiber

Grazer Straße 14  
30519 Hannover  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1898	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	141,27 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	350 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitenstraße befindet sich dieses Schmuckstück einer Eigentumswohnung. Auf etwa 145 m<sup>2</sup> erwartet Sie eine helle und charmant geschnittene 5-Zimmer-Altbauwohnung. Alle Räume sind gut proportioniert und vom Flur aus zugänglich. Die Schlafzimmer und Kinderzimmer sind so gestaltet, dass dort bequem ein Bett, ein Schreibtisch und ein Kleiderschrank Platz finden. Der Wohnbereich bietet ausreichend Raum, um ein gemütliches Wohn- und Esszimmer mit einer Fläche von ca. 50 m<sup>2</sup> einzurichten. Der Fußboden ist mit hochwertigem Echtholzparkett im Fischgrätenmuster verlegt. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den Balkon, der mit ca. 10 m<sup>2</sup> eine angenehme Größe hat. Die Küche bietet genügend Platz für einen kleinen Esstisch, an dem Sie morgens Ihren Kaffee genießen können. Im Badezimmer haben Sie die Wahl, ob Sie in der Badewanne oder der Dusche den Alltagsstress hinter sich lassen möchten. Der Keller bietet eine gemeinschaftliche Waschküche, sowie einen eigenen großen Kellerraum.

## Ausstattung

- Balkon
- Haustür mit seltenem Eisglas- Elementen
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Echtholzparkett im Flur und zwei weiteren Zimmern
- Originalstuck in einzelnen Zimmern
- hohe Decken
- Fenster mit 2- fach Verglasung
- Gas- Etagenheizung (Bj. 2008)

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich im schönen Waldhausen. Das ruhige Stadtviertel liegt in unmittelbarer Nähe des Maschsees und der Eilenriede, welche zum Joggen, spazieren gehen und Radfahren einlädt.

Gleichzeitig befindet sich Waldhausen nah am Zentrum, die Bahnhaltestelle Döhrener Turm ist nur 100m entfernt. Und von hier aus sind es nur wenige Stationen bis zur Stadtmitte und zum Bahnhof.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Schulen, Kindergärten und auch Ärzte erreichen Sie innerhalb weniger Gehminuten.

Die Auffahrt zur B65 mit Anbindung zur A2 ist ebenfalls schnell erreicht.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Schiebetür Wohnzimmer



Schiebetür Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Stucco



Flur mit Wohnungstür

# Exposé - Galerie



Stuck



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Esszimmer



# Exposé - Galerie



Esszimmer



Boden Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Balkon



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Büro

# Exposé - Grundrisse

