

# Exposé

## Wohnung in Hannover

### Sanierte 3 Zi. Whg. mit EBK & Balkon - Fußläufig zum Maschsee



Objekt-Nr. OM-326330

### Wohnung

Vermietung: **930 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dimitri Sklovski

Schützenallee 49  
30519 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.04.2025
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	360 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.790 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit 78m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. OG eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 8 Einheiten, gelegen im beliebten Stadtteil Hannover-Döhren/Maschseeseite.

Die Wohnung wurde in 2023 kernsaniert und mit einer hochwertigen Nolte Einbauküche und Siemens Elektrogeräten ausgestattet.

Die Wohnung überzeugt unter anderem durch die gute Raumaufteilung und die Nähe zum Maschsee.

Ein Balkon, ein Kellerraum und weiterer Abstellraum im Dachgeschoss gehören zur Wohnung und werden mitvermietet. Für die Bewohner steht ein separater Abstellraum für Fahrräder zur Verfügung.

Der Energieausweis der Immobilie liegt vor. Im Oktober 2023 wurde eine neue zentrale Brennwertherme eingebaut, welche 25% effizienter ist. Dies ist im aktuellen Energieausweis noch nicht dargestellt.

## Ausstattung

- + Hochwertige Nolte Einbauküche inkl. Siemens Geräte
- + Waschmaschine in der Küchenzeile integriert
- + Separater Kühlschrank gegenüber der Küchenzeile
- + Helles Badezimmer mit Villeroy und Boch WC & Waschbecken
- + Regendusche von Hansgrohe
- + Fußbodenheizung im Bad
- + Rolladen im Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer
- + Balkonmarkise
- + Abstellkammer
- + Neue Heizkörper
- + Neuwertige Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- + Grunderneuerte Elektrik
- + Neues Schalterprogramm und Steckdosen
- + Hochwertiger Bodenbelag aus Vinyl in allen Wohnräumen, das Bad ist gefliest

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Warmmiete setzt sich wie folgt zusammen:

- 930 Euro Kaltmiete
- 110 Euro Küche (max. 10 Jahre, danach 30 Euro/Monat)
- 150 Euro Nebenkosten

- 100 Euro Heizung

= 1.290 Euro Warmmiete

Die Wohnung kann nach Absprache Donnerstags zwischen 16:00 und 17:30 Uhr besichtigt werden.

Das Angebot richtet sich ausschließlich an Selbstzahler mit entsprechendem Haushaltseinkommen.

## **Lage**

Das Objekt finden Sie in lebendiger Gegend in Hannover. Die Buslinien 363 und 366 verkehren in unmittelbarer Nähe (ca. 50 m). Die Bahnhaltestelle Peiner Straße (Bahnlinien № 1, 2, 8) erreichen Sie fußläufig in 10 min (ca. 800 m). Zu Fuß erreichen Sie einige Restaurants, Ärzte, Bäckereien, Supermärkte und Cafés. Direkt gegenüber befindet sich der große Döhrener Teich. Der Maschsee ist nur 900 m entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Flur



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Flur



Bad mit Regendusche

# Exposé - Galerie



Bad mit Fußbodenheizung



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Kinderzimmer/Büro



# Exposé - Galerie



Abstellraum

