

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hannover

**Altbauwohnung,, 160 qm – ideal für Familien oder  
Praxis/Büro, List, Balkon**



Objekt-Nr. **OM-115635**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.750 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tanja Dr. Kaschubs-Saeedi  
Telefon: 0511 3523002  
Mobil: 0178 3523002

30177 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1906
Etagen	4
Zimmer	6,00
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas

Mietsicherheit	5.250 €
Übernahme	Nach Vereinbarung
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Etage	Erdgeschoss
Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügige 160 qm Altbauwohnung in zentraler Lage – vielseitig nutzbar, ideal für Berufstätigen-WG, Familien oder Praxis/Büro

Diese helle und repräsentative Altbauwohnung bietet auf ca. 160 qm eine großzügige Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus zentraler Lage und klassischen Altbaulementen macht die Einheit sowohl für gehobenes Wohnen als auch für eine gewerbliche Nutzung (z. B. Praxis, Kanzlei oder Büro) attraktiv

Ausstattung & Highlights:

ca. 160 qm großzügige Wohn-/Nutzfläche

mehrere gut geschnittene, separat begehbare Räume – ideal für Wohnen, Berufstätigen-WG oder gewerbliche Nutzung

klassische Altbauernkmale wie hohe Decken und großzügige Raumproportionen,

repräsentativer Charakter, geeignet für Empfangs- oder Arbeitsbereiche

zentrale, gut erreichbare Lage mit sehr guter Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie ÖPNV in unmittelbarer Nähe

Besonders geeignet für:

Paare oder Haushalte mit erhöhtem Platzbedarf / Homeoffice

3-4 Berufstätige

ruhige, langfristige Mietverhältnisse

Praxis, Kanzlei oder Büro

Das Objekt ist in sehr hochwertigem Zustand, Fenster mit Isolierverglasung, hochwertige Elektrik, auch für Büro-/Praxisbedarf geeignet, 2 Vollbäder, hochwertige Böden, Parkett, Keramikfliesen, etc. 6 Zimmer, großer Wohn-/Essbereich mit Kamin.

Sowohl zum Wohnen, als auch zum Arbeiten geeignet

## Ausstattung

- repräsentativer Wohn-/Essbereich
- großes Bad mit Duschwanne und zusätzliches großzügiges Duschbad/WC
- hohe Decken
- modernisierte Fenster mit energetischem und hohem Schallschutz
- Zierleisten/Stuck, Rosetten
- in den Wohnbereichen hochwertiges Parkett und Keramikfliesen
- tw. aufgearbeitete alte Türen und Türrahmen
- ruhiger Balkon zum Hofgarten
- Kamin
- hochwertige Einbauküche
- Hochparterre, barrierefrei, auch als Gewerbe anmietbar, Wohnen und Arbeiten möglich

- Besichtigungstermine unter 0178- 3523002

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

**Lage**

-List, Hannover, zentral, 5 Minuten zum Hauptbahnhof, 2 Minuten zum Lister Platz, dennoch ruhig

-in unmittelbarer Nähe der Eilenriede

-sehr gute Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz, Straßenbahnhaltestelle 1 Min., Linien 3, 7, 9.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

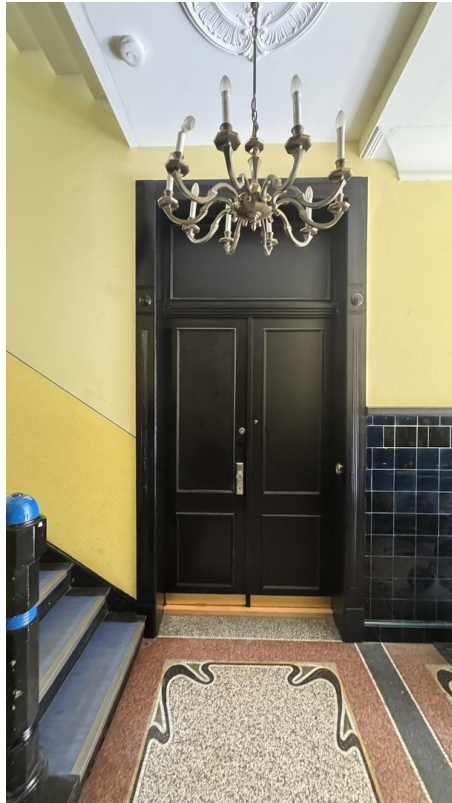
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	185,09 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



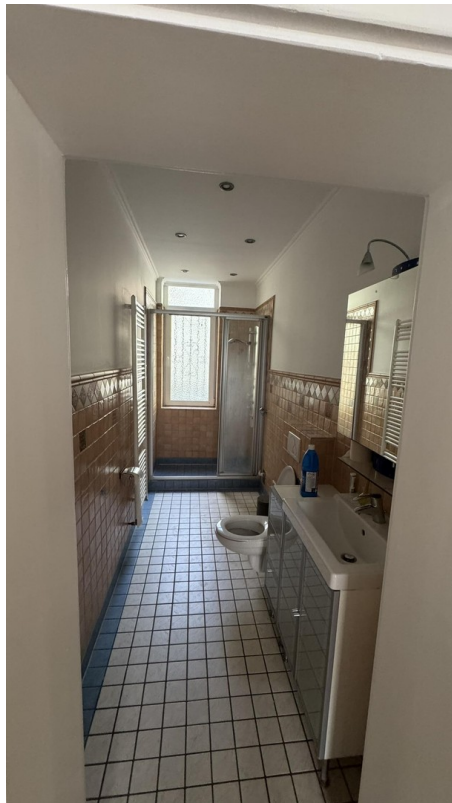
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

