

Exposé

Wohnung in Hannover

Gemütliche Eigentumswohnung am Park mit Aufzug und Tiefgarage



Objekt-Nr. OM-210608

Wohnung

Verkauf: **220.000 €**

Stöckener Straße 105
30419 Hannover
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	66,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	345 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine gemütlich geschnittene Eigentumswohnung in der Universitäts-, Expo- und Landeshauptstadt Hannover.

Die Wohnung wurde zuletzt in Eigenbedarf genutzt und ist aktuell unbewohnt. Das Schlafzimmer ist zum Innenhof gerichtet und daher sehr ruhig gelegen. Das Arbeitszimmer genießt einen Blick auf den Park und inspiriert somit durch Ruhe und Gelassenheit.

Aufgrund des Schnitts ist sie ideal geeignet für Seniorenpaare oder ledige Arbeitnehmer mit Home Office.

Die mögliche monatliche Kaltmiete entspricht ca. 9-10 Euro/m² oder mehr, falls Sie möbliert vermieten.

Der Gebäude-Komplex, genannt "Stöckener Hof" wurde 1982 errichtet. Die doppelglasigen Fenster wurde 2014 erneuert.

Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerraum und ein Tiefgaragen-Stellplatz. Außerdem gibt es im Keller einen gemeinschaftlichen Trockenraum für gewaschene Kleidung.

Die praktische Lage bietet eine gute Anbindung zur Infrastruktur und öffentlichen Verkehrsmitteln, direkt an der Bahnstrecke 4/5, 13 Min. zur Innenstadt, 25 Min.

zum Messegelände.

Ausstattung

Die Wohnung ist ausgestattet mit Fußbodenheizung, Küchenzeile,

Teppichboden, Laminatfußboden und großen doppelglasigen Fenstern von 2014, wodurch sie sehr hell ist. Die Schlafzimmer verfügen über elektrische Rollläden mit Funkhandsender.

Zur Wohnung gehört auch ein Tiefgaragenstellplatz.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Telekom DSL bis 250 Mbit/s

Vodafone Kabel-Internet bis 1.000 Mbit/s

Glasfaser befindet sich noch im Ausbau

Der Verkauf erfolgt als Privatperson und ist somit provisionsfrei.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Stöckener Straße im Stadtteil Stöcken, der zum Stadtbezirk Herrenhausen-Stöcken im Nordwesten der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover gehört. Stöcken ist ein gewachsener Stadtteil mit rund 27.400 Einwohnern und verbindet industrielle Tradition mit einem grünen Wohnumfeld.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Stadtbahnlinie 5 erschließt das Zentrum von Stöcken direkt, während die Linie 4 den westlichen Rand des Stadtteils bedient. Die Bundesstraße B6 und die Autobahn A2 sind schnell erreichbar, was sowohl Berufspendlern als auch Geschäftsreisenden optimale Verbindungen bietet. Das Stadtteilzentrum mit dem Stöckener Markt und Einkaufsmöglichkeiten am Kasseler Platz liegt in unmittelbarer Nähe.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus drei- bis viergeschossiger Wohnbebauung mit großzügigen Grünflächen aus. Das Dreieck aus Stöckener Stadtfriedhof im Norden, die Leine-Auen im Süden und den fußläufig erreichbaren Herrenhäuser Gärten mit SEA LIFE im Osten bietet attraktive Naherholungsmöglichkeiten und viel Ruhe. Mit namhaften Arbeitgebern wie Volkswagen und Continental AG in direkter Nachbarschaft ist der Standort besonders für Berufstätige interessant.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Diele

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Arbeits-/Gästezimmer

Exposé - Galerie



Arbeits-/Gästezimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Bad

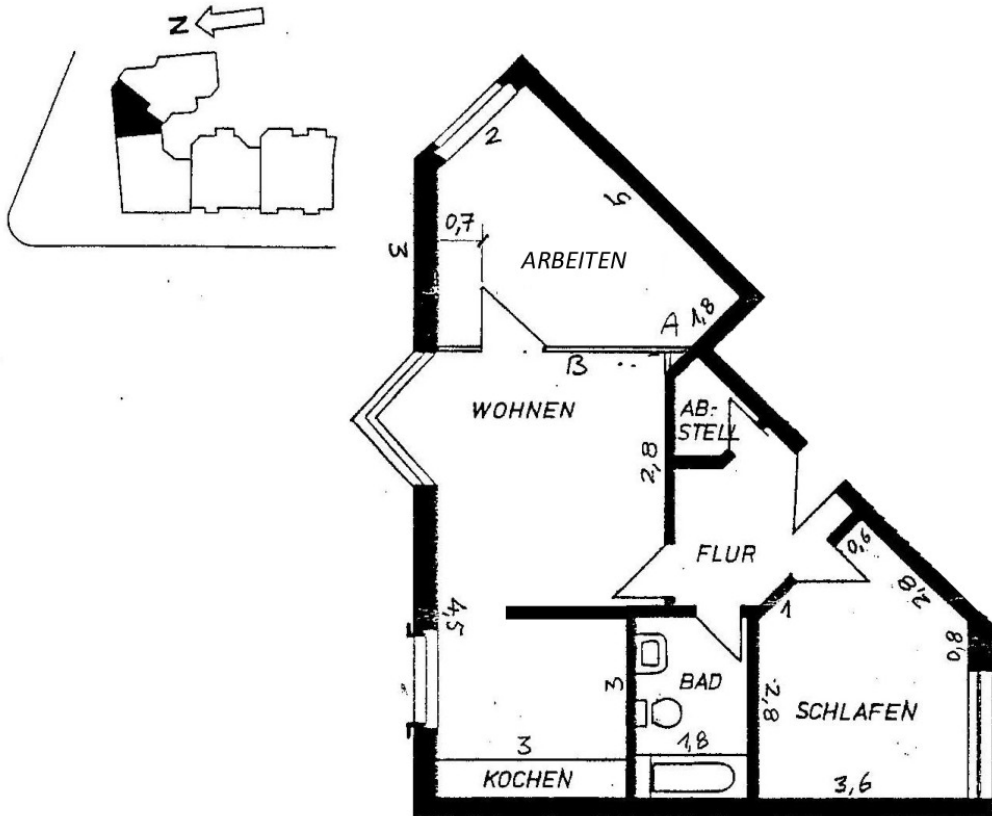
Exposé - Grundrisse



Grundriss

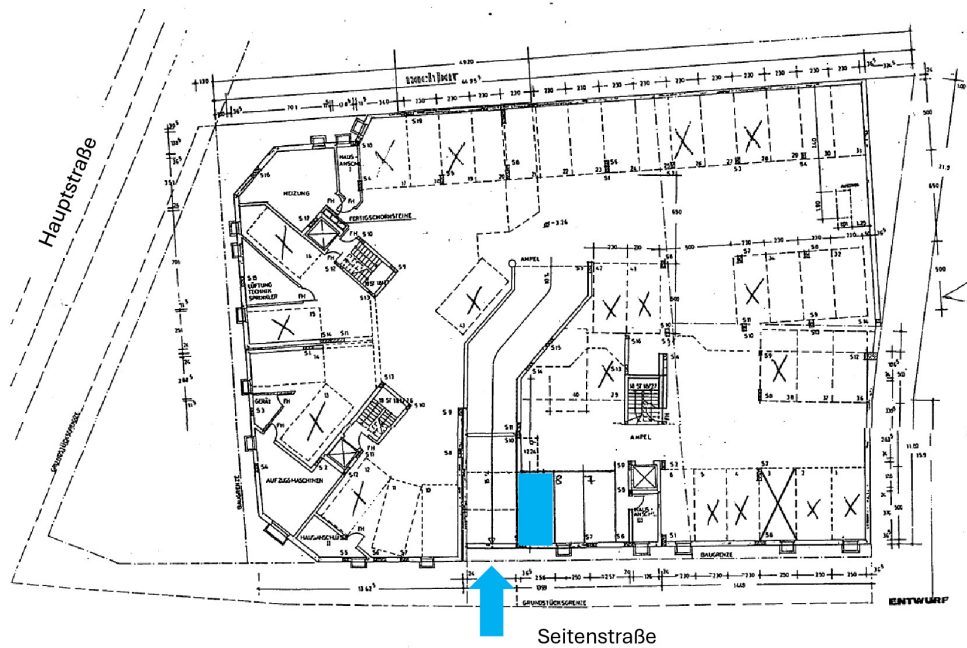


Exposé - Grundrisse

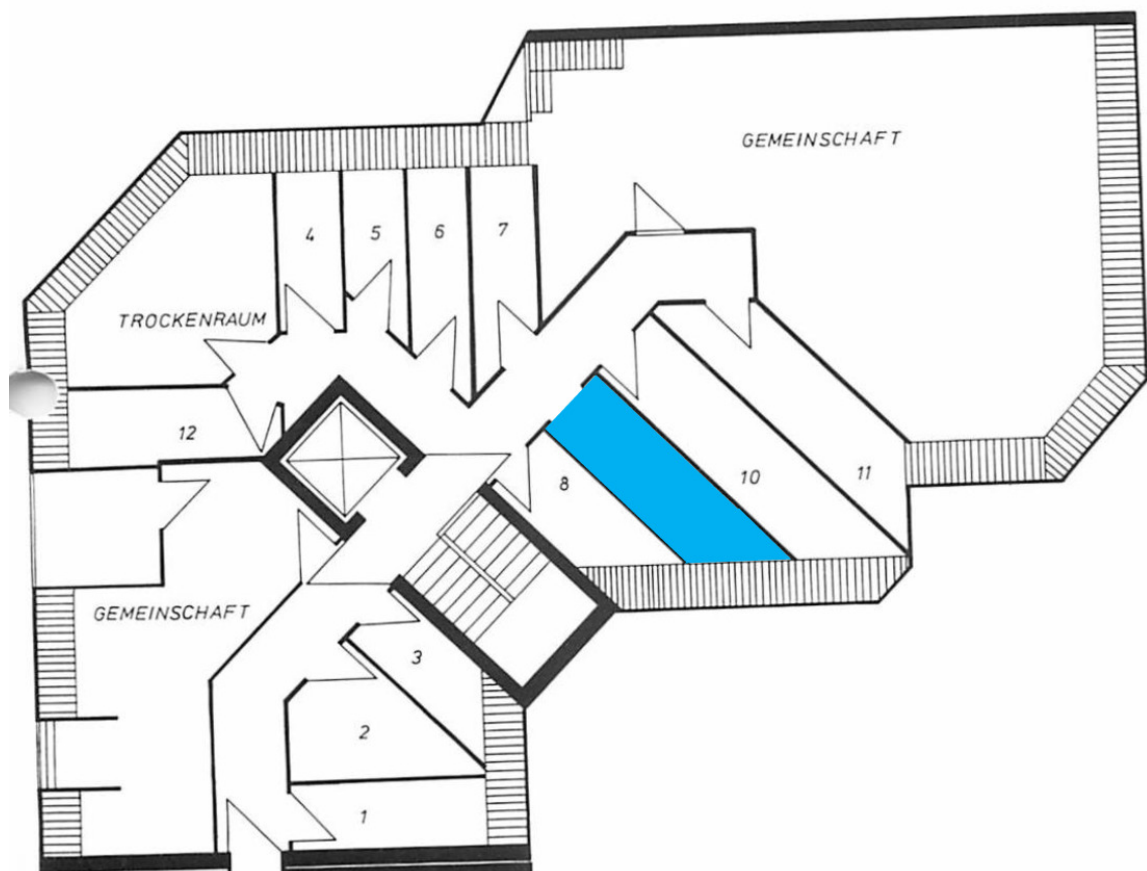


Raum	Nettowohnfläche
Wohnen	15,5
Arbeiten	16,9
Kochen	8,7
Schlafen	12,2
Bad	5,3
Abstellr.	1,6
Flur	5,5
	65,7

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Internet

[Aktionen %](#)[Mobilfunk](#)[Internet](#)[TV](#)[MeinMagenta](#)[Glasfaser](#)[Service](#)

! DSL ist derzeit für Ihre Adresse verfügbar.

Der Glasfaserausbau wird zwischen 29.12.2025 - 01.10.2027 abgeschlossen sein.

[Weiter](#)[Preisübersicht anzeigen](#)

250 MBit/s



max. Download

40 MBit/s max. Upload

MagentaZuhause XXL Hybrid

- ✓ Internet-Flat
- ✓ bis zu 500 MBit/s über Mobilfunk ⓘ
- ✓ Telefonie-Flat ⓘ

[Hinweis zu MagentaTV mit diesem Tarif](#)

9,95 € / Monat ^{*}

60,95 € ab dem 4. Monat

+ einmaliger Bereitstellungspreis 69,95 €



Gutschriften 200 € ^{*}



250 MBit/s



max. Download

40 MBit/s max. Upload

MagentaZuhause XL

- ✓ Internet-Flat
- ✓ Telefonie-Flat ⓘ

9,95 € / Monat ^{*}

55,95 € ab dem 10. Monat

+ einmaliger Bereitstellungspreis 69,95 €



Gutschriften 200 € ^{*}



100 MBit/s



max. Download

40 MBit/s max. Upload

MagentaZuhause L

- ✓ Internet-Flat
- ✓ Festnetz-Flat ⓘ

9,95 € / Monat ^{*}

48,95 € ab dem 10. Monat

+ einmaliger Bereitstellungspreis 69,95 €



Gutschriften 200 € ^{*}



EMPFEHLUNG





Internet-Verfügbarkeit prüfen für DSL, Kabel & Glasfaser

Prüf mit unserem Verfügbarkeits-Check, welche Internet-Geschwindigkeit bei Dir zuhause möglich ist. Egal, ob Glasfaser, Kabel oder DSL. Du findest mit dem Verfügbarkeits-Check Deinen Internet-Tarif mit der richtigen Bandbreite.

An Deiner Adresse verfügbar:

Kabel-Internet mit bis zu 1.000 Mbit/s

[Zum Kabel-Internet-Angebot](#)

Glasfaser-Internet mit bis zu 1.000 Mbit/s

Das Glasfasernetz liegt schon vor Deiner Tür. Wenn Du jetzt bestellst, wird Dein Haus voraussichtlich bis **Oktober 2027** angeschlossen. Du zahlst erst, wenn Dein Haus angeschlossen und Dein Tarif aktiviert ist.

[Zum Glasfaser-Internet-Angebot](#)

