

Exposé

Wohnung in Misburg

**Neubau 2022 | 3,5-Zimmer-EG-Wohnung mit Garten,
Terrasse & Aufzug in Hannover-Misburg**



Objekt-Nr. OM-260439

Wohnung

Verkauf: **379.000 €**

30629 Misburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	115,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	30,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	461 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Neubauqualität trifft Wohnkomfort – hochwertig, energieeffizient und sofort bezugsbereit.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese exklusive 3,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 115 m² Wohnfläche befindet sich in einem modernen Fünf-Familienhaus aus dem Baujahr 2022 und verbindet zeitlose Architektur mit einer hochwertigen Ausstattung und einem durchdachten Wohnkonzept.

Schon beim Betreten der Wohnung überzeugen die großzügigen, lichtdurchfluteten Räume und die bodentiefen Fenster, die ein offenes und freundliches Wohngefühl schaffen. Helle Bodenbeläge sowie stilvolle Fliesen in Holzoptik im Küchen- und Badbereich verleihen der Wohnung eine moderne und warme Atmosphäre.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für eine großzügige Küchenplanung einschließlich einer Kochinsel, sodass Kochen und Wohnen perfekt miteinander verschmelzen.

Ein echtes Highlight ist der L-förmige Garten, der die Wohnung auf mehreren Seiten umgibt. Gemeinsam mit der großzügigen, gepflasterten Terrasse entsteht hier ein privater Rückzugsort zum Entspannen, Spielen oder für gemütliche Sommerabende.

Dank der modernen Bauweise mit Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung und hervorragender Energieeffizienz erwerben Sie eine Immobilie, die auch langfristig überzeugt und in den kommenden Jahren keinen Sanierungsstau erwarten lässt.

Ausstattung

- * Baujahr 2022
- * ca. 115 m² Wohnfläche
- * 3,5 Zimmer
- * exklusives Fünf-Familienhaus
- * umlaufender Garten
- * großzügige gepflasterte Terrasse
- * bodentiefe Fenster mit viel Tageslicht
- * elektrische Rollläden an allen Fenstern
- * hochwertige Dreifachverglasung mit Schallschutz
- * zusätzliche bauliche Schallschutzmaßnahmen
- * moderne Fußbodenheizung
- * energieeffiziente Luft-/Wasser-Wärmepumpe
- * offene Küche mit Vorbereitung für eine großzügige Kochinsel
- * modernes Haupt-Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- * separates Gäste-WC
- * hochwertige Fliesen in Holzoptik im Küchen- und Badbereich
- * Personenaufzug
- * eigener Kellerraum (ca. 10 m²) mit Tageslichtfenster und pflegeleichtem Industrieboden
- * gemeinschaftlicher Fahrrad- und Kinderwagenraum

* Technikraum für die moderne Heizungsanlage

* Hausgeld derzeit ca. 399 € monatlich

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Diese Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer, die modernes Wohnen mit einem eigenen Garten und einer hervorragenden Infrastruktur verbinden möchten, ebenso wie für Kapitalanleger, die Wert auf eine neuwertige und energieeffiziente Immobilie legen.

Der Neubau wurde nach aktuellen energetischen und baulichen Standards errichtet. Hochwertige Schallschutzfenster mit Dreifachverglasung sowie zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Überzeugen Sie sich am besten selbst bei einer Besichtigung. Fotos vermitteln einen ersten Eindruck – die Großzügigkeit der Räume, die Helligkeit durch die bodentiefen Fenster und die besondere Atmosphäre mit Terrasse und Garten entfalten ihre Wirkung erst vor Ort.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Lage

Zentral wohnen – naturnah leben.

Hannover-Misburg gehört zu den Stadtteilen, die sich in den vergangenen Jahren besonders positiv entwickelt haben. Die hervorragende Infrastruktur, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie die Nähe zur Natur machen diesen Standort äußerst attraktiv.

Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Zentrum rund um den Meyers Garten sowie die Stadtbahnhaltestelle erreichen Sie bequem in wenigen Gehminuten.

Besonders reizvoll ist die Nähe zu den weitläufigen Waldgebieten, Badeseen und dem beliebten Misburger Waldbad. Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren beginnen praktisch direkt vor Ihrer Haustür.

Die Wohnung liegt verkehrsgünstig und bietet dadurch kurze Wege in alle Richtungen. Gleichzeitig wurde beim Bau großer Wert auf ein angenehmes Wohnklima gelegt. Moderne Schallschutzfenster mit Dreifachverglasung sowie zusätzliche bauliche Schallschutzmauern sorgen für hohen Wohnkomfort im Alltag. Ein weiterer Vorteil: Vor dem Haus verkehrt keine Straßenbahn, wodurch typische Straßenbahngeräusche entfallen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	30,60 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Blick von Küche ins Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick vom Wz ins Esszimmer



Hauptbad

Exposé - Galerie



Küche offen



Hauptbad mit Dusche und Wanne

Exposé - Galerie



Schlafen / Kinderzimmer



Abstellraum

Exposé - Galerie



Schlafen mit Ankleide



Hauptbad mit Dusche und Wanne

Exposé - Galerie



Hauptbad Doppelwaschbecken



Blick Kelleraufgang

Exposé - Galerie



Eingang



Flur

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

