

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hannover

Wohnung im EG 4,5 Zimmer mit 100 qm Garten



Objekt-Nr. OM-282589

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **278.000 €**

Ansprechpartner:
Rolf Mueller-Blom
Mobil: 0171 7704667

Odenwaldstraße 8
30657 Hannover
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	97,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	461 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird eine 4,5 Zimmer Erdgeschoss Wohnung mit ca. 97 qm Wohnfläche und 100 qm Garten (Sondernutzung) in einem 12-Parteienhaus in ruhiger Wohnlage im Stadtteil Hannover-Sahlkamp. Das Mehrfamilienhaus ist sehr gepflegt und wird zum größten Teil von den Eigentümern selbst bewohnt.

Ausstattung

Die Wohnung bietet sehr gut geschnittene Räumlichkeiten sowie viel Tageslicht. Das helle Wohnzimmer bietet Zugang zu einem kleinen Garten, welcher von Ihnen nahezu frei gestaltet werden kann. Die dahinter liegende Rasenfläche ist nur mit Genehmigung benutzbar, so dass ein Blick "ins Grüne" die Terrassennutzung bereichert. Ebenfalls ist der offene Essbereich an das Wohnzimmer angeschlossen. Durch die Eingangstür betreten Sie den Hausflur, von dort geht es in den Wohn/Essbereich. Ebenfalls vom Hausflur gelangen Sie in Küche, 1 Ki/Arbeitszimmer und Gäste WC. Über eine Zwischentür im Wohnzimmer erreichen Sie den hinteren Flur mit Badezimmer, Schlafzimmer und Kinder-/Arbeitszimmer. Die Bäder wurden 2010 saniert. Das Familienbad bietet Dusche /Badewanne und Anschluss für eine Waschmaschine. Eine Abstellkammer 2 qm (abschließbar) befindet sich auf 1/2 Treppe außerhalb der Wohnung für Getränke etc. Ein Kellerabteil mit Fenster, Licht u. Strom mit ca. 9 qm gehört ebenfalls dazu. Die Wohnung bietet viel Gestaltungspotential und wäre sofort verfügbar. Eine Malerfirma hat weiß durchgestrichen und alle Schalter/Steckdosen (Jung) sind erneuert worden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Infrastrukturell liegt diese Wohnung sehr günstig: zu Fuß erreichen Sie in 6 Minuten den Sahlkampmarkt mit diversen Lebensmittel- und Einkaufsgeschäften/Sparkasse. Großes EDEKA Center in 8 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Die nächste Kindertagesstätte ist 6 Gehminuten entfernt. Grundschule - 7 Gehminuten. IGS Vahrenheide - 18 Minuten mit Öffis. U-Bahn Station 10 Gehminuten von dort sind Sie in 19 Minuten in der Innenstadt Hannover. Abenteuerspielplatz 1 Gehminute und Nord-Ost-Bad - 10 Minuten mit dem Auto.

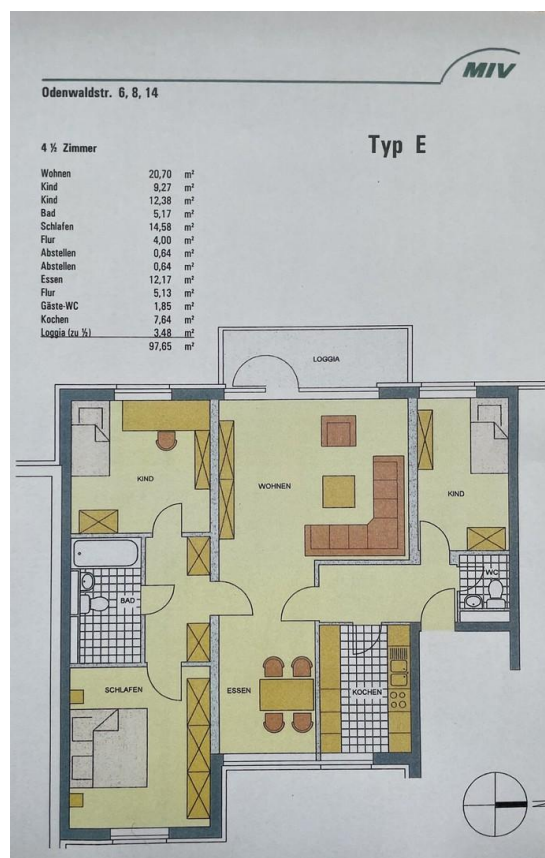
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	135,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Grundriss Wohnung

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Küche

Exposé - Galerie



Flur hinterer Bereich



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur - Blick vom Eingang



Flur - Blick zum Eingang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer-Blick Essbereich



Wohnzimmer - Blick Garten



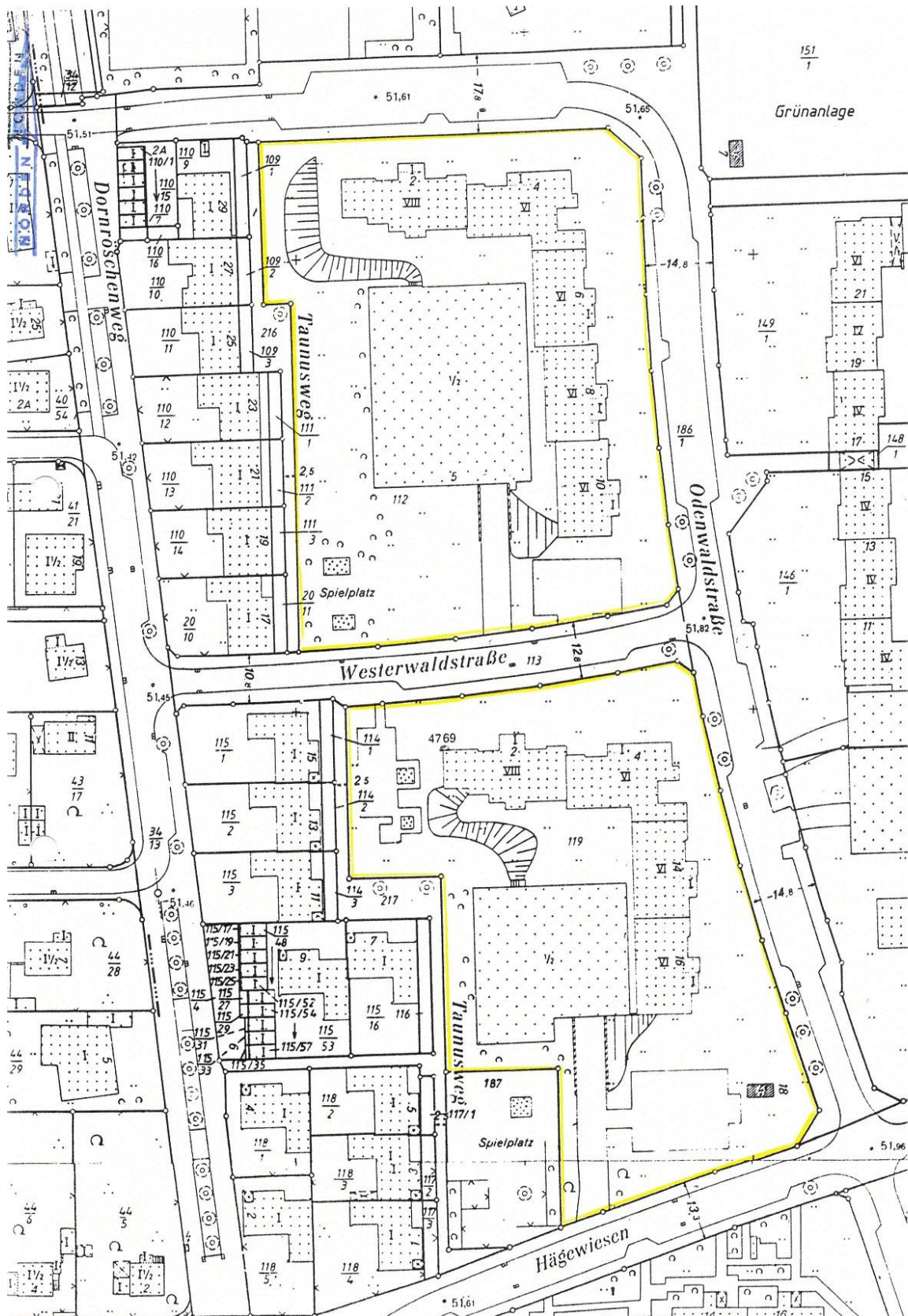
Garten 100 qm

Exposé - Galerie



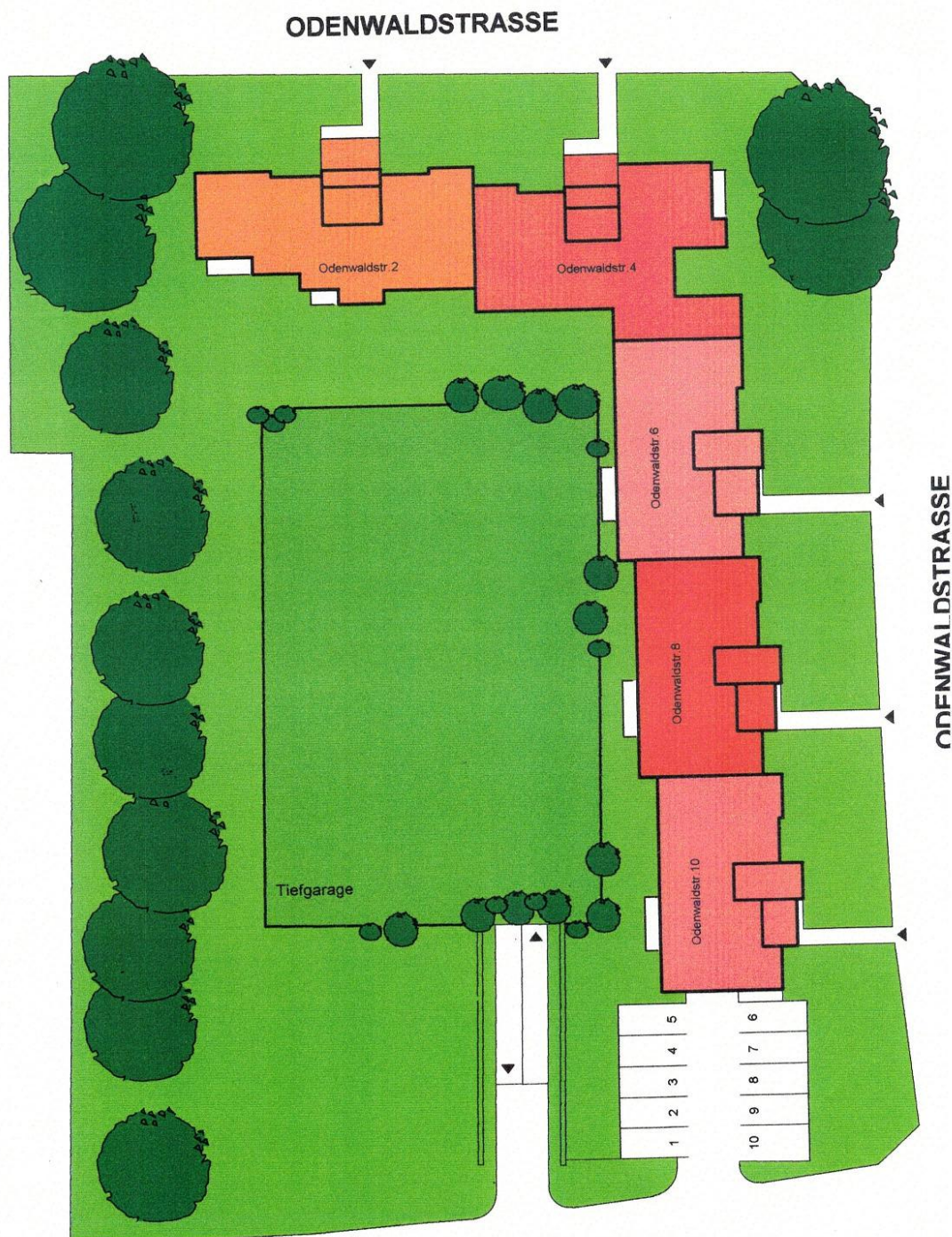
Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

MIV



ODENWALDSTR.

NR. 8

NR. 10

Terrace

Terrace

Terrace

1.50

7.00

7.00

6.50

BLOCK 1

TIEFGARAGE

Exposé - Grundrisse

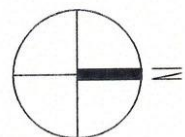
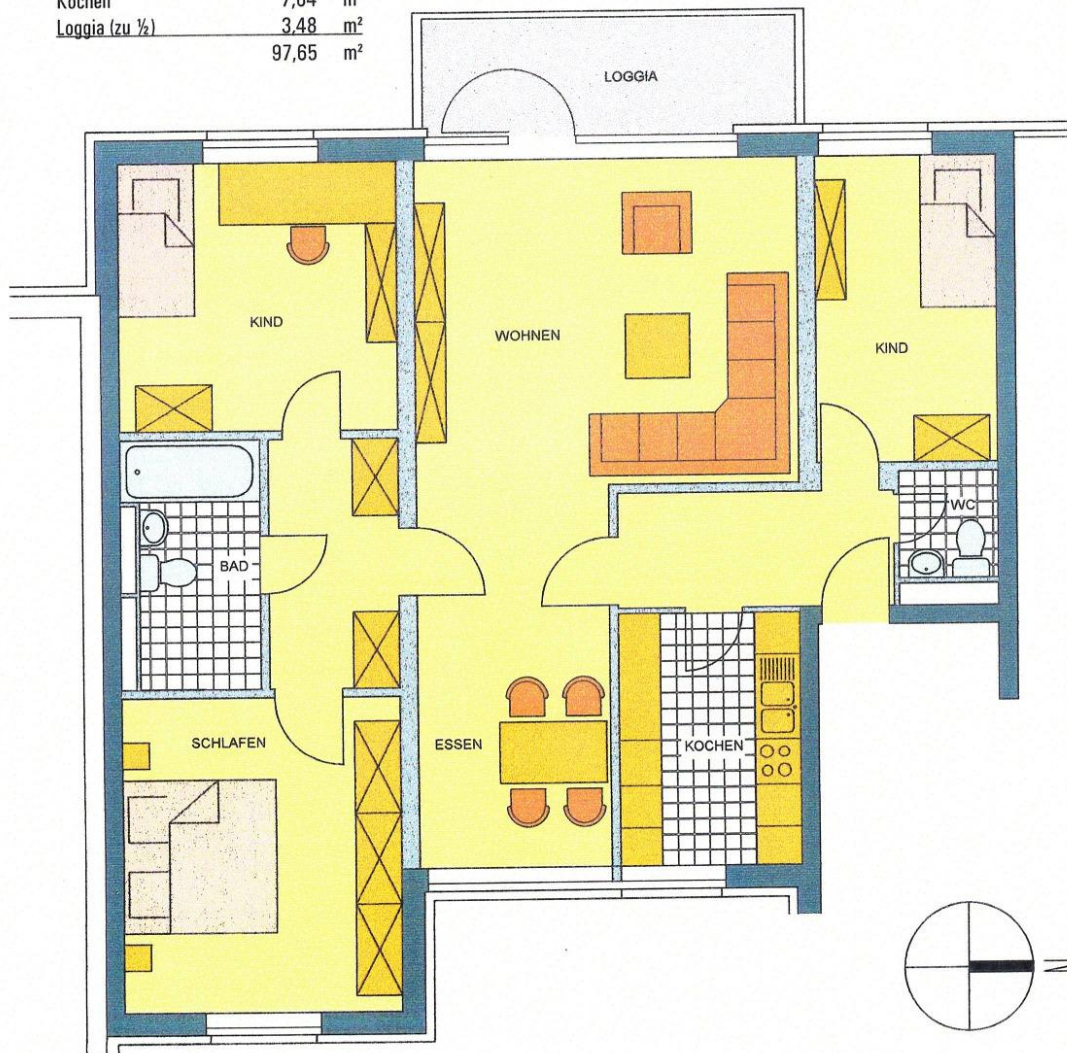
MIV

Odenwaldstr. 6, 8, 14

Typ E

4 ½ Zimmer

Wohnen	20,70	m ²
Kind	9,27	m ²
Kind	12,38	m ²
Bad	5,17	m ²
Schlafen	14,58	m ²
Flur	4,00	m ²
Abstellen	0,64	m ²
Abstellen	0,64	m ²
Essen	12,17	m ²
Flur	5,13	m ²
Gäste-WC	1,85	m ²
Kochen	7,64	m ²
Loggia (zu ½)	3,48	m ²
	97,65	m ²



Exposé - Grundrisse

Theo Gerlach Hausverwaltung GmbH
Lister Meile 50 - 30161 Hannover

Theo Gerlach Hausverwaltung GmbH - Lister Meile 50 - 30161 Hannover

Frau
Heike Müller-Blom
Beulshausenweg 7
30419 Hannover

Zahlungen bitte nur auf:
WEG Odenwaldstr.2-16/Westerwaldstr.2+4
DE23 2559 1413 7822 8735 00
Volksbank in Schaumburg eG
BIC GENODEF1BCK

Jahresabrechnung 124-WEG Odenwaldstr.2-16/Westerwaldstr.2+4 01.01.2022 - 31.12.2022, Einzelabrechnung

05.07.2023 - Seite 1

124.1001300 / 13-EG links, Odenwaldstr.8, Wohnung
Nutzungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2022

Sehr geehrte Frau Müller-Blom,

beiliegend erhalten Sie die Abrechnung für das vergangene Wirtschaftsjahr. Wir bitten Sie um Überprüfung und gegebenenfalls Mitteilung innerhalb von 2 Wochen, sollten Sie Unstimmigkeiten feststellen.

Ihre gesamte Nachzahlung / Ihr Guthaben

Anpassung des Vorschusses (Guthaben) 487,53

Die Nachzahlung / das Guthaben ist gemäß Beschlussfassung fällig.

1. Einzelabrechnungsrelevante Ausgaben

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
1) Abrechnungsrelevante Ausgaben (auf Mieter umlegbar, wenn vereinbart)					
Müllgebühren	Wohnfläche m²	11.608,900	97,850	36.362,68	306,50
Niederschlagswasser	Miteigentumsanteil	10.000,000	81,700	5.016,00	40,98
Strom allgemein	Wohnfläche m²	11.608,900	97,850	6.698,74	56,46
Strom allgemein Garagen	MEA Garagen	301,600	0,000	1.793,11	0,00
Straßenreinigung	Miteigentumsanteil	10.000,000	81,700	4.519,92	36,93
Fußwegr./Winterdienst	Miteigentumsanteil	10.000,000	81,700	14.330,04	117,08
Hausreinigung	Wohnfläche m²	11.608,900	97,850	8.334,80	70,25
Wohngebäudeversicher.	Miteigentumsanteil	10.000,000	81,700	18.235,90	148,99
Haftpflichtversicherung	Miteigentumsanteil	10.000,000	81,700	541,33	4,42
Gartenpflege	Miteigentumsanteil	10.000,000	81,700	31.573,32	257,95
Hausmeister	Miteigentumsanteil	10.000,000	81,700	12.819,48	104,74
Aufzug Wartung + TÜV	Wohnfläche m²	11.608,900	97,850	11.332,78	95,52

Exposé - Grundrisse

Theo Gerlach Hausverwaltung GmbH
Lister Meile 50 - 30161 Hannover

Jahresabrechnung

05.07.2023 - Seite 2

124-WEG Odenwaldstr.2-16/Westerwaldstr.2+4 / 01.01.2022 - 31.12.2022

Frau Heike Müller-Blom
124.1001300 / 13-EG links, Odenwaldstr.8, Wohnung
Nutzungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Aufzug Notruf	Wohnfläche m²	11.608,900	97,850	5.553,11	46,81
Feuerschutz/RWA/WE	MEA Wohnungen	9.698,400	81,700	1.229,80	10,36
Wartung Rolllor Garagen	MEA Garagen	301,600	0,000	719,92	0,00
Feuerschutz Garagen	MEA Garagen	301,600	0,000	281,99	0,00
Wartung Pumpen Garagen	MEA Garagen	301,600	0,000	142,80	0,00
Pumpenwartung	MEA Wohnungen	9.698,400	81,700	571,20	4,81
Kabelfernsehgebühr	Anzahl Einheiten	144,000	1,000	16.450,56	114,24
Heizkosten allgemein	MEA Wohnungen	9.698,400	81,700	3.180,59	26,79
Rauchwarnmelderservice	MEA Wohnungen	9.698,400	81,700	1.336,97	11,26
Zwischensumme:				181.025,04	1.454,09

2) Heizkosten (auf Mieter umlegbar, wenn vereinbart)
Heizung/Wasser/Abwasser Heizkosten lt. Abre... 169.440,00 1.329,88

3) Abrechnungsrelevante Ausgaben (nicht auf Mieter umlegbar)					
Haftpflichtvers.Beirat	Miteigentumsanteil	10.000,000	81,700	81,93	0,67
Reparaturen Garagen	MEA Garagen	301,600	0,000	1.551,54	0,00
Reparaturen Wohnungen	Wohnfläche m²	11.608,900	97,850	12.192,86	102,77
Reparaturen Aufzug	Wohnfläche m²	11.608,900	97,850	4.350,06	36,67
Ausgaben Versicherungs...	Wohnfläche m²	11.608,900	97,850	1.926,67	16,24
Sonst.Kosten Eigentümer	Miteigentumsanteil	10.000,000	81,700	436,54	3,57
Zus.Verwaltergeb.Überw...	Einh. Überweiser	12,000	0,000	428,40	0,00
uneinbringl. Hausgelder	Miteigentumsanteil	10.000,000	81,700	15.278,91	124,83
Verwaltergebühr Whg.	Anzahl Einheiten	144,000	1,000	32.901,12	228,48
Sondervergütung Zensus	Anzahl Einheiten	144,000	1,000	3.598,56	24,99
Kontogebühren	Miteigentumsanteil	10.000,000	81,700	761,40	6,22
Beiratsentschädigung	Miteigentumsanteil	10.000,000	81,700	186,59	1,52
Verwaltergebühr Garagen	Anzahl Garagen	116,000	0,000	3.975,60	0,00
direkte Kosten	Direkte Kosten			115,31	0,00
Miete Rauchwarnmelder	MEA Wohnungen	9.698,400	81,700	3.421,85	28,83
Zwischensumme:				81.207,34	574,79

Summe einzelabrechnungsrelevanter Ausgaben 431.672,38 3.358,76

2. Einzelabrechnungsrelevante Einnahmen

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Einnahmen	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
1) Abrechnungsrelevante Einnahmen					
Einnahmen Versicherung...	Wohnfläche m²	11.608,900	97,850	-1.173,40	-9,89