

# Exposé

## Wohnung in Hannover

### Zentrale, hochwertig kernsanierte Wohnung mit zwei Zimmern und neuer Einbauküche



Objekt-Nr. OM-404797

#### Wohnung

Vermietung: **580 € + NK**

Ansprechpartner:  
Simon S

Henckellweg 2  
30459 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1951	Mietsicherheit	1.500 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	34,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	95 €	Etage	1. OG
Heizkosten	40 €	Heizung	Etagenheizung
Summe Nebenkosten	715 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese hochwertig sanierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung in bester Lage von Hannover zur Miete anbieten zu können (Erstbezug). Die Wohnung befindet sich in einer sehr zentralen und gut angebundenen Wohngegend und besticht durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage. Hier haben Sie die Möglichkeit, in eine Wohnung einzuziehen, die in höchster Qualität saniert wurde (neue Elektrik, neue Wasser- und Heizleitungen, Wände gespachtelt (keine Tapete), neuer Fußboden, neue Fliesen, neues Badezimmer) und als Erstbezug nach der Sanierung zur Verfügung steht.

Der Grundriss der Wohnung ist optimal gestaltet und bietet trotz der relativ kleinen Fläche von 34 Quadratmetern ein großzügiges Wohnzimmer sowie ein weiteres gut geschnittenes Schlafzimmer, eine vollständig neue und modern ausgestattete Küche sowie ein vollständig saniertes Badezimmer. Die Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und ist ideal für Paare oder Singles geeignet, die Wert auf Qualität und Komfort legen.

Die Küche ist bestellt und wird vor Einzug noch montiert. Fotos vom finalen Badezimmer folgen ebenfalls in den nächsten Tagen.

## Ausstattung

Die Einbauküche wird im Februar montiert.

Ebenso wird in den kommenden zwei Wochen eine neue Gasbrennwertheizung installiert, welche effizienter ist und die Heizkosten und Warmwasserkosten senkt.

Die Wohnung hat keinen Balkon.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Ricklingen, einer der gefragtesten Wohnlagen Hannovers. Ricklingen überzeugt durch seine zentrumsnahe Lage und die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die Stadtbahnlinien 3, 7 und 17 sowie mehrere Busverbindungen sind in 3 Gehminuten erreichbar, sodass Sie die Innenstadt in weniger als 10 Minuten erreichen (8 Minuten mit dem Auto, 13 Minuten mit dem Fahrrad). Auch die Anbindung an die B65 sowie die Autobahnen A2 und A7 ist schnell gegeben, ideal für Pendler.

Die Umgebung bietet eine perfekte Infrastruktur für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Restaurants liegen in fußläufiger Entfernung. Für Freizeit und Erholung ist ebenfalls bestens gesorgt: Die Ricklinger Kiesteiche und der Maschsee befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden am Wasser ein.

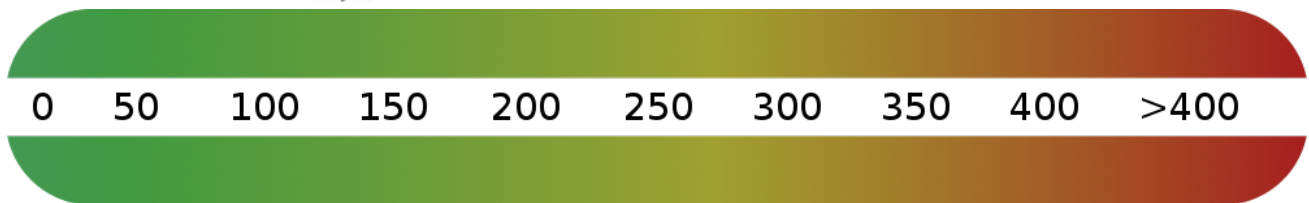
Ricklingen ist ein lebendiger und zugleich ruhiger Stadtteil, der durch seine Mischung aus urbanem Leben und grünen Rückzugsorten besticht. Familien, Singles und Berufstätige schätzen die hohe Lebensqualität und die freundliche Nachbarschaft. Die Wohnlage am Henckellweg selbst ist angenehm ruhig, geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern und viel Grün im Umfeld.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	132,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Foto 1)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Foto 2)



Badezimmer (Foto 1)



Badezimmer (Foto 2)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer (Eichenparkett)



Anschlüsse in beiden Zimmern

# Exposé - Galerie



Steuerungselemente Heizung

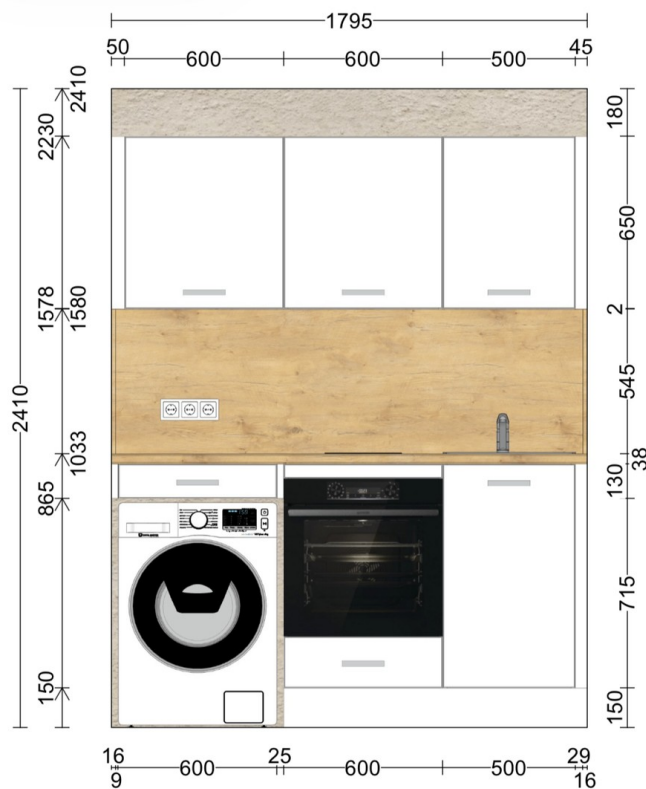


Vollständig neue Elektrik

# Exposé - Galerie

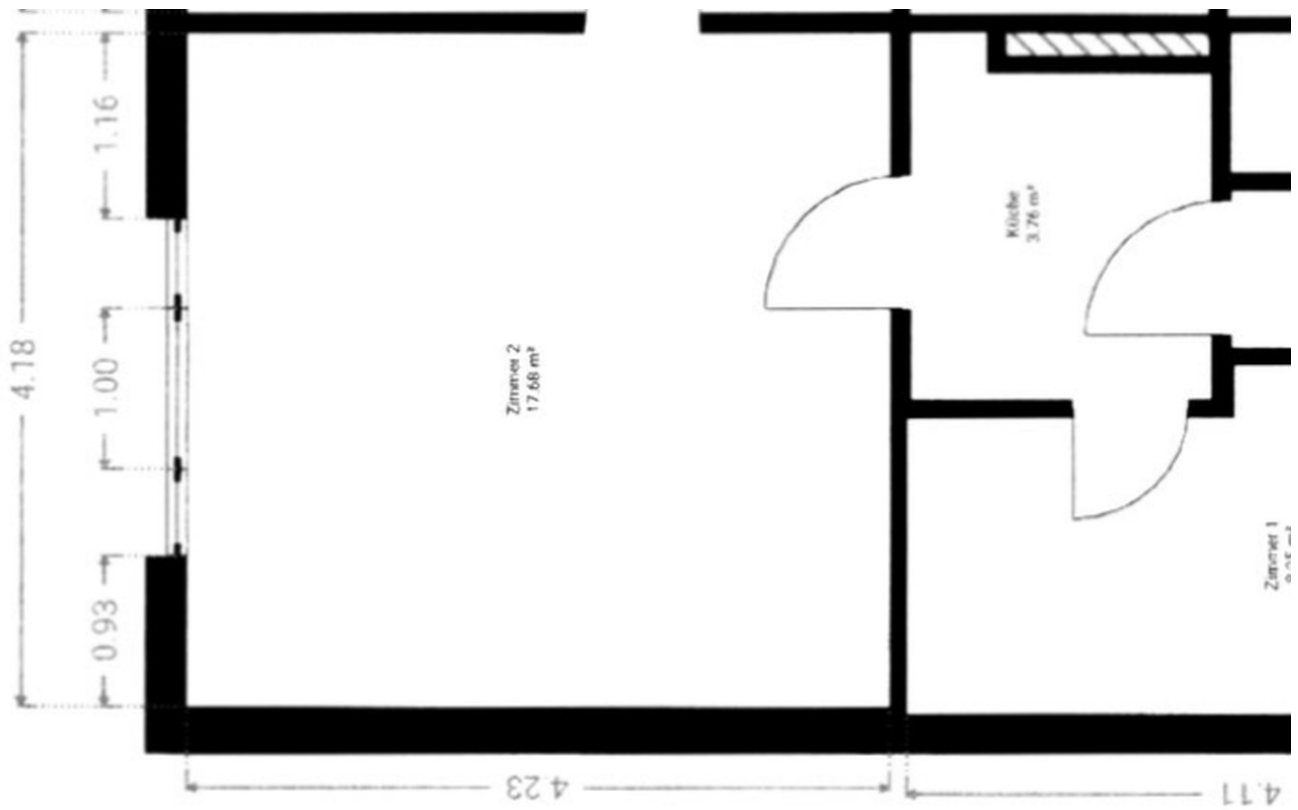


Neue Bosch-Heizung



Skizze der zukünftigen Küche

# Exposé - Grundrisse



Grundriss (2 Zimmerwohnung)