

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hannover Bemerode

### Erstbezug nach Renovierung - 4 Zimmer- Erdgeschosswohnung in Hannover-Bemerode



Objekt-Nr. OM-416073

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **449.000 €**

30539 Hannover Bemerode  
Niedersachsen  
Deutschland

Etagen	2
Zimmer	4,00
Wohnfläche	130,00 m²
Energieträger	Gas
Übernahme	sofort

Zustand	renoviert
Etage	Erdgeschoss
Garagen	1
Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ankommen. Wohlfühlen. Zuhause sein.

Diese außergewöhnlich großzügige 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur vier Wohneinheiten und vereint modernen Wohnkomfort, Altbau-Charme und eine begehrte Wohnlage – ideal für Eigennutzer, die Wert auf Raum, Ruhe und Lebensqualität legen.

Auf 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie große, helle Räume, die durch ihre durchdachte Aufteilung und die großzügigen Fensterflächen eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Die Wohnung wurde frisch renoviert und ist sofort bezugsfrei. Zur Wohnung gehört ein eigener Garten mit Gartenhaus, Schuppen und Gewächshaus (direkter Zugang aus dem Wohnzimmer). Ebenso ein Wintergarten, woraus man auch direkt in den eigenen Garten gelangt. Die großen Flügeltüren verleihen der Wohnung einen besonderen, luxuriösen Charme.

Die Wohnung gehört zu einer kleinen, überschaubaren WEG mit lediglich 4 Einheiten. Die WEG wurde kürzlich neu gegründet und wird derzeit in Eigenverwaltung geführt, was besonders geringe Nebenkosten und eine hohe Mitbestimmung ermöglicht – vergleichbar mit der Freiheit und Kontrolle eines eigenen Hauses. Eine externe Hausverwaltung ist nicht vorgegeben und kann bei Bedarf frei gewählt werden. Dadurch bleibt sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern maximale Flexibilität erhalten.

Die Elektrik wurde Ende 2025 erneuert (3-adrig mit FI), zudem sind moderne Deckenspots installiert.

Ein weiterer Pluspunkt: Jede Wohnung verfügt über eine eigene Heizungsanlage (die Heizung für diese Wohnung ist aus 2014).

Dies ermöglicht eine individuelle Verbrauchssteuerung, eine transparente Abrechnung sowie eine hohe Unabhängigkeit von der Gemeinschaft – ein klarer Vorteil gegenüber zentralen Heizsystemen. Außerdem rechnet jeder Eigentümer Strom, Gas und Wasser direkt mit den örtlichen Versorgern ab.

Dies sorgt für eine vollständige Kostentransparenz, eine verbrauchsgerechte Abrechnung und vermeidet unnötige Umlagen innerhalb der Gemeinschaft. Diese steht außerdem nicht in der Wohnung, sondern im Keller. Zur Wohnung gehört ebenso ein eigener, abschließbarer Kellerraum von ca. 18m<sup>2</sup>. Die Waschmaschine kann im Gemeinschaftskellerraum oder im eigenen Badezimmer angebracht werden. In dem Haus gibt es 2 Gemeinschaftskellerräume (ca. 14m<sup>2</sup> und ca. 11m<sup>2</sup>).

Das WC auf dem Grundriss gehört zum Treppenhaus.

Das Bad ist Teil der Wohnung und hat eine ebenerdige Dusche, einen Waschtisch sowie Spiegel und WC. Das Bad wurde 2019/2020 saniert und die Leitungen erneuert.

Alle Fenster in der Wohnung sind 2-fach verglast. Die Wohnung verfügt über eine maßgefertigte Einbauküche inkl. Elektrogeräten, die sich harmonisch in den Raum einfügt. Selbstverständlich besteht alternativ die Möglichkeit, die Küche nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und eine individuelle Lösung einzubauen.

Die gesamte Immobilie erhält im Frühjahr einen neuen Fassadenanstrich - es entstehen für Sie keine Kosten, da dieser Auftrag bereits bezahlt ist.

Darüber hinaus wurde das Treppenhaus Ende 2025 bis Anfang 2026 umfassend renoviert. In diesem Zuge wurden auch die Fenster im Treppenhaus Ende 2025 erneuert, eine neue Haust- und Nebeneingangstür eingebaut, sowie der Wintergarten von Holz auf Kunststoff erneuert. Diese Maßnahmen wurden mit einem Energieberater besprochen und in 2025 frisch umgesetzt. Durch diese bereits umgesetzten Maßnahmen befindet sich das Gemeinschaftseigentum in einem gepflegten Zustand.

Ein Sanierungsstau besteht derzeit nicht. Aus heutiger Sicht sind in den kommenden Jahren keine größeren Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum vorgesehen, ebenso sind keine Sonderumlagen geplant.

Die Doppelgarage der Wohnung befindet sich direkt auf dem Grundstück. Sie ist für zzgl. 20.000,00 EUR zu erwerben.

# Ausstattung

Ihre Highlights auf einen Blick:

- Frisch renovierte Erdgeschosswohnung – sofort bezugsfrei
- 4 großzügige Zimmer auf 130 m² Wohnfläche
- Großzügige Küche mit viel Platz zum Kochen und Verweilen inkl. Einbauküche (im Preis inkludiert)
- Helle Räume dank großer Fenster mit charmantem Altbau-Flair
- Tageslichtbad mit Fenster und ebenerdiger Dusche
- Eigner Wintergarten der extra Sonne spendet
- Gemeinschaftsgarten in ruhiger Lage
- Eigener Kellerraum sowie zusätzlicher gemeinschaftlicher Keller und Waschkeller
- Ruhiges, gepflegtes Haus mit nur 4 Wohneinheiten
- Attraktive Wohnlage in Hannover-Bemerode

Diese frisch renovierte Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung und ein helles, freundliches Wohnambiente. Große, lichtdurchflutete Fenster mit charmantem Altbau-Flair sorgen den ganzen Tag über für eine angenehme Atmosphäre und verleihen der Wohnung ihren besonderen Charakter.

Der durchdachte Grundriss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Familien, Paare oder Menschen, die Wohnen und Homeoffice harmonisch miteinander verbinden möchten.

Ein besonderes Highlight ist der Wintergarten, der als ruhiger Rückzugsort zum Verweilen einlädt. Ob beim morgendlichen Kaffee, beim Lesen oder einfach zum Abschalten – hier genießen Sie Licht, Ruhe und Entspannung in geschützter Atmosphäre.

Das moderne Tageslichtbad mit Fenster und ebenerdiger Dusche verbindet zeitgemäßen Komfort mit Funktionalität und schafft eine echte Wohlfühlase.

Der gelungene Mix aus modernem Wohnkomfort und dem gemütlichen Flair eines gepflegten Erdgeschosses macht diese Wohnung zu einem Zuhause mit Charakter. Ideal für Eigennutzer, die Wert auf Ruhe, Stil und Raum legen und einen Ort suchen, an dem man langfristig ankommen kann.

## **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

## **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche

# Lage

Die Wohnung liegt in der beliebten Wohngegend Bemerode und vereint ruhiges, grünes Wohnen mit optimaler Anbindung. Die familienfreundliche Nachbarschaft, kurze Wege zum ÖPNV sowie die schnelle Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs (ca. 15–20 Minuten) und der B3/A37 machen diese Lage besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in direkter Umgebung.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

