

# Exposé

## Wohnung in Hannover Bemerode

**Erstbezug nach Renovierung - 2-Zimmer Wohnung 1. OG  
für Anleger (ca. 4,6% Rendite) o. Eigennutzer**



Objekt-Nr. OM-416074

### Wohnung

Verkauf: **219.500 €**

Wölfeler Str. 16  
30539 Hannover Bemerode  
Niedersachsen  
Deutschland

Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	61,50 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung im 1.OG ist in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur vier Wohneinheiten und überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus Wohnqualität, Lagevorteilen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal sowohl für Eigennutzer mit Anspruch an modernes Wohnen als auch für Kapitalanleger auf der Suche nach einer attraktiven Renditeimmobilie.

Wohnkomfort auf ca. 62 m<sup>2</sup> – durchdacht, hell und sofort bezugsfrei.

Die Wohnung gehört zu einer kleinen, überschaubaren WEG mit lediglich vier 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.

Ein weiterer Pluspunkt: Jede Wohnung verfügt über eine eigene Heizungsanlage (die Heizung für diese Wohnung ist aus 2016).

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. Zur Wohnung gehört ebenso ein eigener, abschließbarer Kellerraum von ca. 24 m<sup>2</sup>. In dem Haus gibt es 2 Gemeinschaftskellerräume (ca. 14 m<sup>2</sup> und ca. 11 m<sup>2</sup>).

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

Das Bad wurde 2019/2020 saniert und die Leitungen erneuert. Alle Fenster in der Wohnung sind 2-fach verglast.

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 Haustür und Nebeneingangstür eingebaut. 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.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

Frisch renovierte Wohnung – sofort bezugsfrei

2 großzügige Zimmer auf ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Helle Räume

Tageslichtbad mit Fenster

Eigener Kellerraum + gemeinschaftlicher Kellerraum

Begehrte Wohnlage in Hannover-Bemerode

Gas-Etagenheizung (Kombi-Gerät) aus 2016

Attraktive Kapitalanlage mit kalkulierter Rendite von ca. 4,6 %

## Ausstattung

Die frisch renovierte Wohnung bietet großzügige, lichtdurchflutete Räume mit idealer Aufteilung – perfekt für Familien, Paare oder Menschen im Homeoffice. Großzügige Fenster sorgen für ein freundliches Wohnklima und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre.

Besonderes Highlight ist das Tageslichtbad mit Fenster – modern, funktional und lichtdurchflutet. Der stilvolle Mix aus modernem Wohnkomfort und dem gemütlichen Flair eines gepflegten Altbaus verleiht der Wohnung ihren besonderen Charakter.

Ideal für Eigennutzer, die Wert auf Ruhe, Stil und Raum legen – oder als solide Kapitalanlage mit attraktiver Rendite von ca. 4,6%.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller

## Lage

Die Wohnung liegt in einer der gefragtesten Wohnlagen Hannovers: Bemerode. Hier profitieren Sie von einer ruhigen, familienfreundlichen Nachbarschaft mit viel Grün – und gleichzeitig von einer hervorragenden Infrastruktur. Der Hauptbahnhof Hannover ist in nur 15–20 Minuten erreichbar, ebenso wie die B3 und A37. ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

