

# Exposé

**Wohnung in 30419 Hannover**

**Sanierte 2-Zi.-Wohnung in Hannover-Herrenhausen**



**Objekt-Nr. OM-417791**

**Wohnung**

Verkauf: **184.900 €**

30419 30419 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	171 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese kernsanierte und frisch renovierte Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in unmittelbarer Nähe der Herrenhäuser Gärten.

Die liebevoll modernisierte 2-Zimmer-Wohnung verbindet historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Sie liegt in einem Mehrfamilienhaus aus den 1930er-Jahren, das im Jahr 2022 umfassend grundsaniert wurde – einschließlich einer hochwertigen Dachsanierung mit neuer Isolierung und Neueindeckung.

Ein besonderes Highlight sind die originalen, aufwendig aufgearbeiteten Dielenböden, die der Wohnung eine warme und authentische Atmosphäre verleihen.

Auch die Elektrik wurde vollständig erneuert. Die Decken wurden abgehängt und im Flur, in der Küche sowie im Bad mit modernen Deckenspots ausgestattet. Wände und Decken erhielten einen neuen Putz. Zudem wurden die straßenseitigen Fenster und das Badfenster komplett ausgetauscht und die Loggia geschlossen.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem hervorragenden Zustand – eine Sanierung, die auf Jahre hinaus keinen nennenswerten Erhaltungsaufwand erwarten lässt.

## Ausstattung

Neue Sanitärobjecte, Original-Fußboden (Dielen) aufgearbeitet/wieder hergestellt! Funktionelle Küchenzeile vorhanden.

Auch die Elektrik wurde vollständig erneuert. Die Decken wurden abgehängt und im Flur, in der Küche sowie im Bad mit modernen Deckenspots ausgestattet. Wände und Decken erhielten einen neuen Putz. Zudem wurden die straßenseitigen Fenster und das Badfenster komplett ausgetauscht und die Loggia geschlossen.

### Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

- Nur wenige Minuten zu den weltberühmten Herrenhäuser Gärten – ein Spaziergang durch barocke Pracht und botanische Vielfalt

- Hervorragende Anbindung: Straßenbahn, Bus und Autobahnanschluss in unmittelbarer Nähe

S-Bahn ist auch in der Nähe Bahnhof Leinhausen.

Parkplätze vor der Tür vorhanden

- Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants fußläufig erreichbar – von traditionell bis modern.

Lebensqualität pur:

- Ruhige Wohnstraße mit viel Grün und freundlicher Nachbarschaft

- Ideal für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber

- Naherholung in der Leineauen – perfekt für Jogging, Radfahren oder Picknick

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



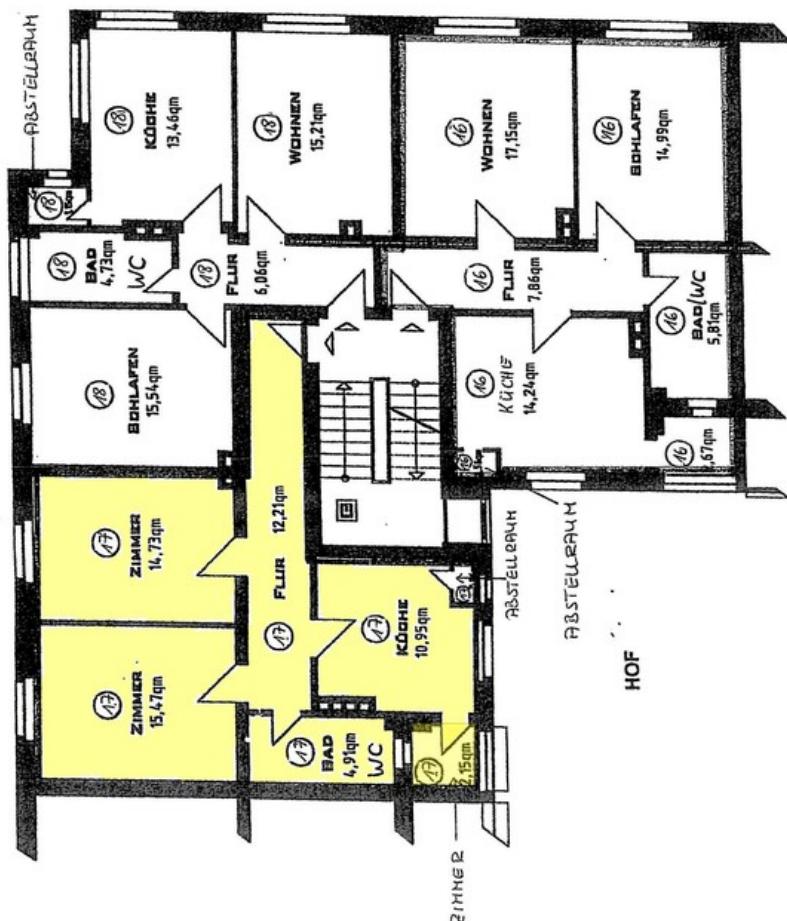
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

<b>AUFTEILUNGSPLAN :</b>	WOHNUNG ⑫ = 63,25 qm WOHNUNG Q = 6,03 qm WOHNUNG A² = 9,61 qm
<b>EIGENTÜMER :</b>	BAUWO GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT mbH THEATERSTR. 7 30159 HANNOVER
<b>OBJEKT :</b>	MEHRFAMILIENHAUS DANGERSTR. 7 30419 HANNOVER
<b>BAUTEIL :</b>	GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS M 1 : 100
<b>LEGENDE :</b>	① = SONDEREIGENTUM G = GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

DANGERSSTR.



# Exposé - Grundrisse

22. April 99

AUFTeilungsPLAN :	EIGENTÜMER :	OBJEKT :	BAUTEIL :	LEGENDE :
	BAUWO GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT mbH THEATERSTR. 7 30159 HANNOVER	MEHRFAMILIENHAUS DANGERSSTR. 7 30419 HANNOVER	GRUNDRISS KELLER	① = SONDEREIGENTUM G = GEMEINSCHAFTSEIGENTUM
			M 1 : 100	

DANGERSSTR.

