

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
Etagen	3
Zimmer	2,00
Wohnfläche	61,00 m²
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	171 €

Übernahme	sofort
Zustand	saniert
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Heizung	Etagenheizung

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 Sanitärobjekte, 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 Leineaue – 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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



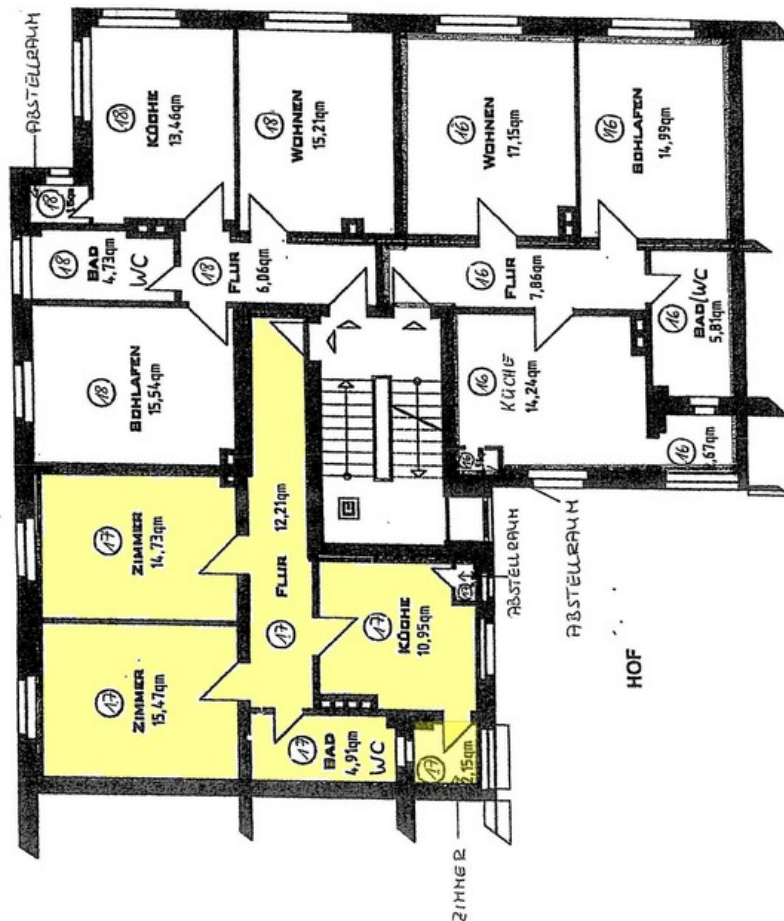
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



DANGERSTR.

AUFTEILUNGSPLAN :	
WOHNUNG <i>fl</i> =	62,25 qm
WOHNUNG <i>q</i> =	60,38 qm
WOHNUNG <i>fl</i> =	56,45 qm
EIGENTÜMER :	
BALUWO GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT mbH THEATERSTR. 7 30159 HANNOVER	
OBJEKT :	
MEHRFAMILIENHAUS DANGERSSTR. 7 30419 HANNOVER	
BAUTEIL :	
GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS	M 1 : 100
LEGENDE :	
① = SONDEREIGENTUM G = GEMEINSCHAFTSEIGENTUM	

Exposé - Grundrisse

22. April 99

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

