

# Exposé

## Wohnung in Hannover

**Exklusiv wohnen in der Südstadt: Hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen**



Objekt-Nr. OM-420018

### Wohnung

Vermietung: **1.800 € + NK**

Am Jungfernplan 11  
30171 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	170 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	5.400 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Südstadtlage vereint stilvolles Design und nachhaltige Energieeffizienz auf höchstem Niveau. Das Gebäude wurde 2018 vollständig kernsanierter und überzeugt durch einen exzellenten Energiestandard mit Solarthermieanlage, effizienter Bewirtschaftung sowie zentraler Heiz- und Warmwasserversorgung.

Auf ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein großzügiges, lichtdurchflutetes Raumgefühl mit klarer Architektur, hochwertigen Materialien und einem durchdachten Grundriss. Zwei Balkone erweitern den Wohnraum nach außen und schaffen zusätzliche Rückzugsorte. Herzstück der Wohnung ist der große, offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich: Die Küche ist elegant in den Wohnraum integriert, die Kochinsel wirkt wie ein freistehendes Designmöbel und unterstreicht den hochwertigen, wohnlichen Charakter. Bodentiefe Fenster durchfluten alle Räume mit Licht und verleihen der Wohnung ein modernes, helles und zugleich zeitlos elegantes Wohnambiente.

## Ausstattung

- Design-Einbauküche mit Kochinsel, Steinarbeitsplatte, Einbaumikrowelle und hochwertiger Ausstattung
- Eichen-Dielenparkett in den Wohnräumen
- Badezimmer auf Premium-Niveau: große quadratische Fliesen, bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, Fußbodenheizung, RainShower Dusche, Badmöbel, bodentiefe Fenster
- Zwei Balkone für maximale Lichtverhältnisse und Wohnqualität
- Abstellraum mit Ankleide-Einbauschrank und Waschmaschinenanschluss
- Videogegensprechanlage
- Geschliffene, glatte weiße Wände
- Hohe, bandlose Zimmertüren im Design-Stil
- moderne Plattenheizkörper
- Eigener Kellerraum, gemeinschaftlicher Fahrrad- und Waschkeller
- Garage kann separat im Haus angemietet werden

### Energie & Nachhaltigkeit

- Komplett modernisiert (2018)
- Sehr hoher Energiestandard mit Solarthermieanlage
- Zentrale, effiziente Heiz- und Warmwasserversorgung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Wenn Sie Interesse an dieser Wohnung haben, nutzen Sie bitte das Kontaktformular. Bitte geben Sie Ihren Namen, Telefonnummer und E-Mailadresse an, damit wir uns bei Ihnen zurück melden können. Wir freuen uns über Ihre Nachricht.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in der Südstadt von Hannover in der Nähe zum Aegi in einer der beliebtesten Wohnlagen der Stadt. Die Umgebung ist geprägt von stilvollen Altbauten, gepflegten Straßen und einem urbanen, dennoch ruhigen Wohngefühl. Das Haus liegt in einer Nebenstraße. Das Haus besteht aus 5 Parteien.

Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie der öffentliche Nahverkehr sind fußläufig erreichbar. Der Maschsee, die Eilenriede und die Innenstadt bieten hohe Freizeit- und Lebensqualität.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



möblierter Wohn- Küchenbereich



Küche

# Exposé - Galerie



unmöbliertes Wohnzimmer

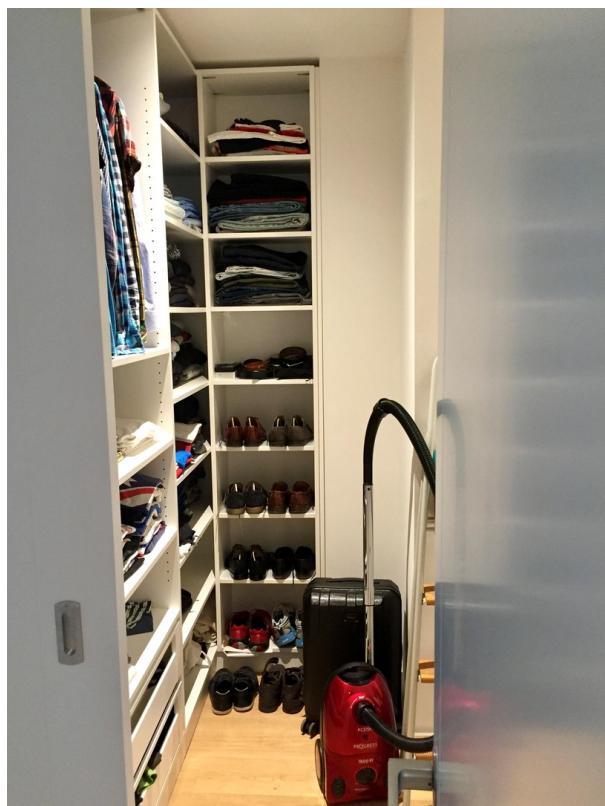


Badezimmer

# Exposé - Galerie

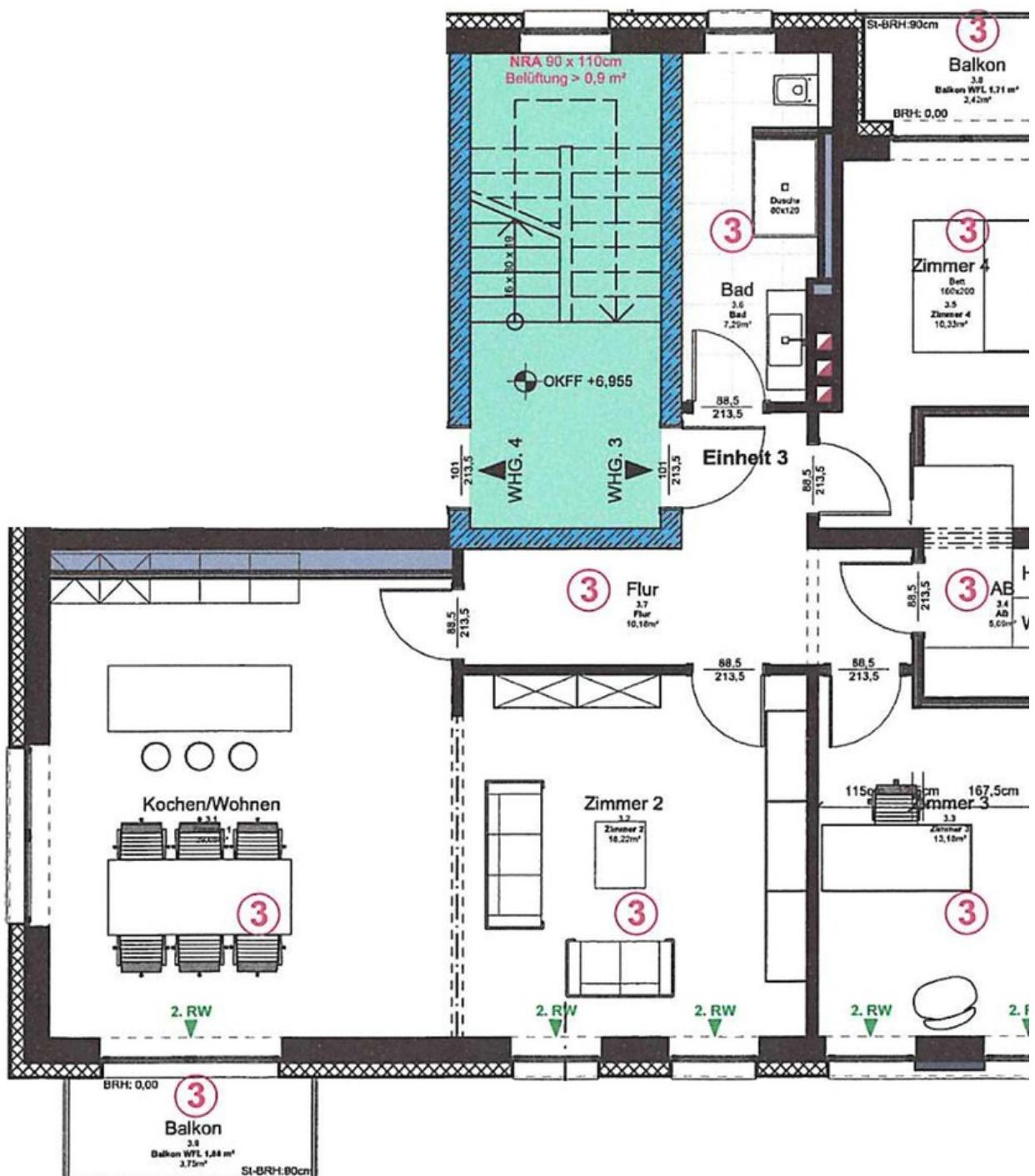


Flur



Ankleide

# Exposé - Grundrisse



## Grundriss