

# Exposé

## Wohnung in Hannover

### Helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in Kirchrode



Objekt-Nr. OM-420908

#### Wohnung

Vermietung: **1.090 € + NK**

Ansprechpartner:  
PKLA Realty

30559 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Zimmer	2,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	66,70 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	265 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	3.250 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die gut geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines ruhigen Drei-Parteien-Hauses und überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre.

Herzstück der Wohnung ist das offene Wohn- und Esszimmer mit praktischer Durchreiche zur Küche. Die voll ausgestattete Einbauküche (ohne Waschmaschine) bietet ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche. In der gesamten Wohnung sind moderne Deckenleuchten installiert, die für optimale Ausleuchtung sorgen.

Das Wohnzimmer ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet und verfügt über direkten Zugang zum Balkon. Auch das Schlafzimmer, mit neu verlegtem Boden, bietet einen weiteren Zugang zum Balkon.

Der große Balkon lädt mit Blick ins Grüne zum Entspannen ein.

Das Badezimmer ist hochwertig und modern ausgestattet.

Zur Wohnung gehören außerdem ein separater Kellerraum sowie ein Fahrradstellplatz in einer abschließbaren Fahrradbox vor dem Haus. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch moderne Gegensprechanlage mit Kamerafunktion.

## Ausstattung

- hochwertiger Parkettboden im Wohnzimmer für eine warme Atmosphäre
- Frisch verlegter Boden im Schlafzimmer für ein angenehmes Schlafen
- Moderne Video-Sprechanlage die Besucherkomfort und Schutz vereint
- Voll ausgestattete Einbauküche mit Herd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank & Gefrierschrank - perfekt für Kochbegeisterte
- Badezimmer mit Duschwanne, Natursteinwaschtisch, modernem Waschbecken & integriertem Radio verspricht entspannte Momente
- Stilvolle Deckenlampen in allen Räumen
- Praktische Durchreiche von Küche zum Essbereich bringt Erleichterung
- Großzügiger Balkon zum Entspannen & Verweilen
- Abschließbare Fahrradbox direkt am Haus
- Kellerraum inklusive

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Straße mit guten Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus sowie in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße im beliebten und gefragten Stadtteil Hannover-Kirchrode. Die Wohnlage zeichnet sich durch ihre angenehme Ruhe und hohe Lebensqualität aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind bequem fußläufig erreichbar. Öffentliche und kulturelle Einrichtungen, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie weitere Dienstleister befinden sich sowohl im Stadtteil Kirchrode als auch im Stadtgebiet Hannover in großer Vielfalt. Die Innenstadt ist in ca. 7 km Entfernung schnell erreichbar.

Ein besonderer Freizeit- und Erholungswert ergibt sich durch die nahegelegene Eilenriede sowie den Tiergarten, die zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Grünen einladen.

Eine sehr gute Verkehrsanbindung ist unter anderem durch den Südschnellweg, die Tiergartenstraße sowie die Autobahn A7 gewährleistet.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Glastür zw Flur & Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



helles Wohnzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



helles Wohnzimmer mit Parkett



ruhiges Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Duschwanne



modernes Badezimmer



Badezimmer - Naturstein

# Exposé - Galerie



vollausgestattete Einbauküche



vollausgestattete Einbauküche

# Exposé - Galerie



Küche



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Einbauküche



moderne Videosprechanlage

# Exposé - Galerie



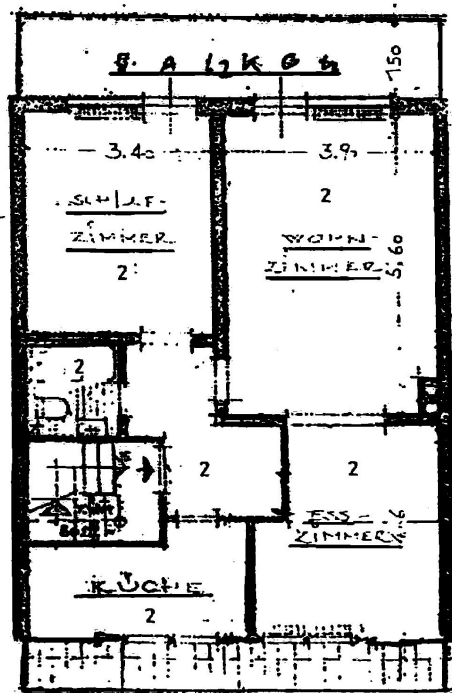
Balkon



Balkon mit Blick ins Grüne

# Exposé - Grundrisse

GARTENSEITE



STRASSESEITE