

Exposé

Dachgeschoßwohnung in Hannover

**Frisch renovierte 4-Zi.-DG-Wohnung für Anleger (ca.
4,8% Rendite) o. Eigennutzer**



Objekt-Nr. OM-421194
Dachgeschoßwohnung

Verkauf: **339.000 €**

30593 Hannover
Niedersachsen
Deutschland

Zimmer	4,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	106,00 m ²	Etage	2. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur vier Wohneinheiten 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. 106 m² – durchdacht, hell und sofort bezugsfrei.

Schauen Sie sich gerne den 360 Grad Rundgang an (Link unten).

Ihre Vorteile auf einen Blick:

Frisch renovierte Dachgeschosswohnung – sofort bezugsfrei

4 großzügige Zimmer auf ca. 106 m² Wohnfläche

Eigener Dachboden - ausbaubar ca. 50qm

Helle Räume dank großer Velux-Dachfenster mit elektrischen Jalousien

Tageslichtbad mit Fenster

Zusätzlicher Dachboden als praktischer Stauraum

Eigener Kellerraum + gemeinschaftlicher Kellerraum

PKW-Stellplatz – erwerbar für 10.000,00 EUR

Gemeinschaftlicher, schön angelegter Garten

Begehrte Wohnlage in Hannover-Bemerode

Attraktive Kapitalanlage mit kalkulierter Rendite von ca. 4,8%

Die Wohnung gehört zu einer kleinen, überschaubaren WEG mit lediglich 4 Einheiten. Die WEG wurde kürzlich neu gegründet.

Ein weiterer Pluspunkt: Jede Wohnung verfügt über eine eigene Heizungsanlage (die Heizung für diese Wohnung ist aus 2014).

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. 18m². Die Waschmaschine kann im Gemeinschaftskellerraum oder im eigenen Badezimmer angebracht werden.

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 und eine neue Haus- 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.

Der Stellplatz der Wohnung befindet sich direkt auf dem Grundstück. Er ist für zzgl. 10.000,00 EUR zu erwerben.

Ausstattung

Die frisch renovierte Wohnung bietet großzügige, lichtdurchflutete Räume mit idealer Aufteilung – perfekt für Familien, Paare oder Menschen im Homeoffice. Großzügige Dachfenster mit elektrischen Jalousien 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 Dachgeschosses 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. 4,8 %.

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

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.

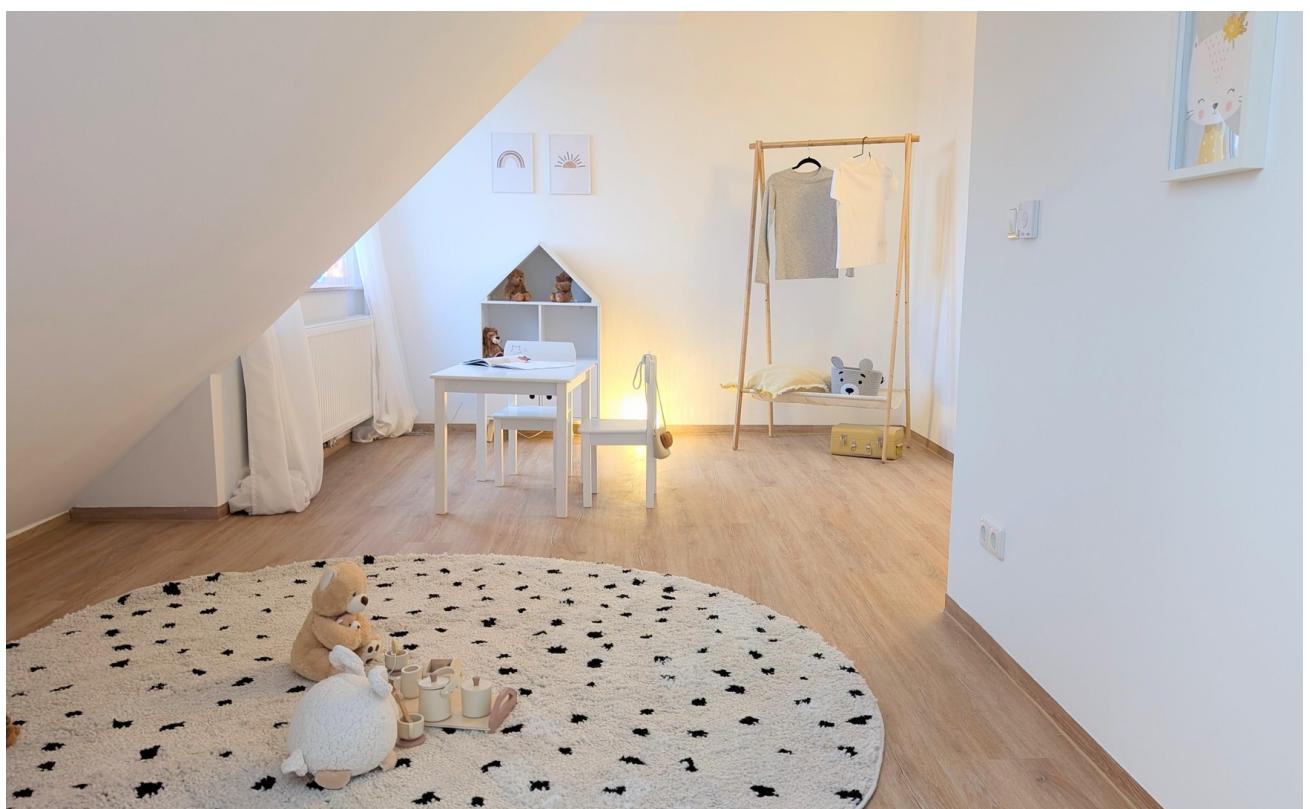
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



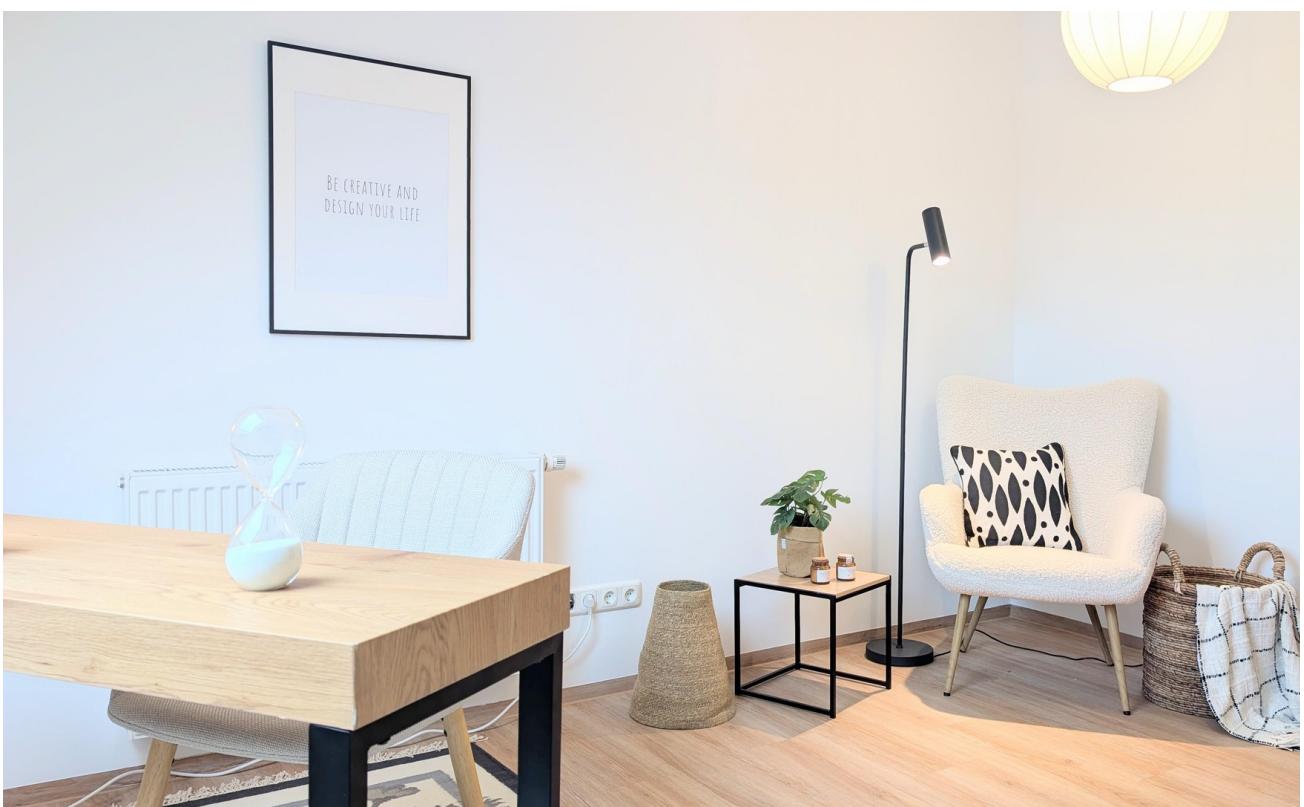
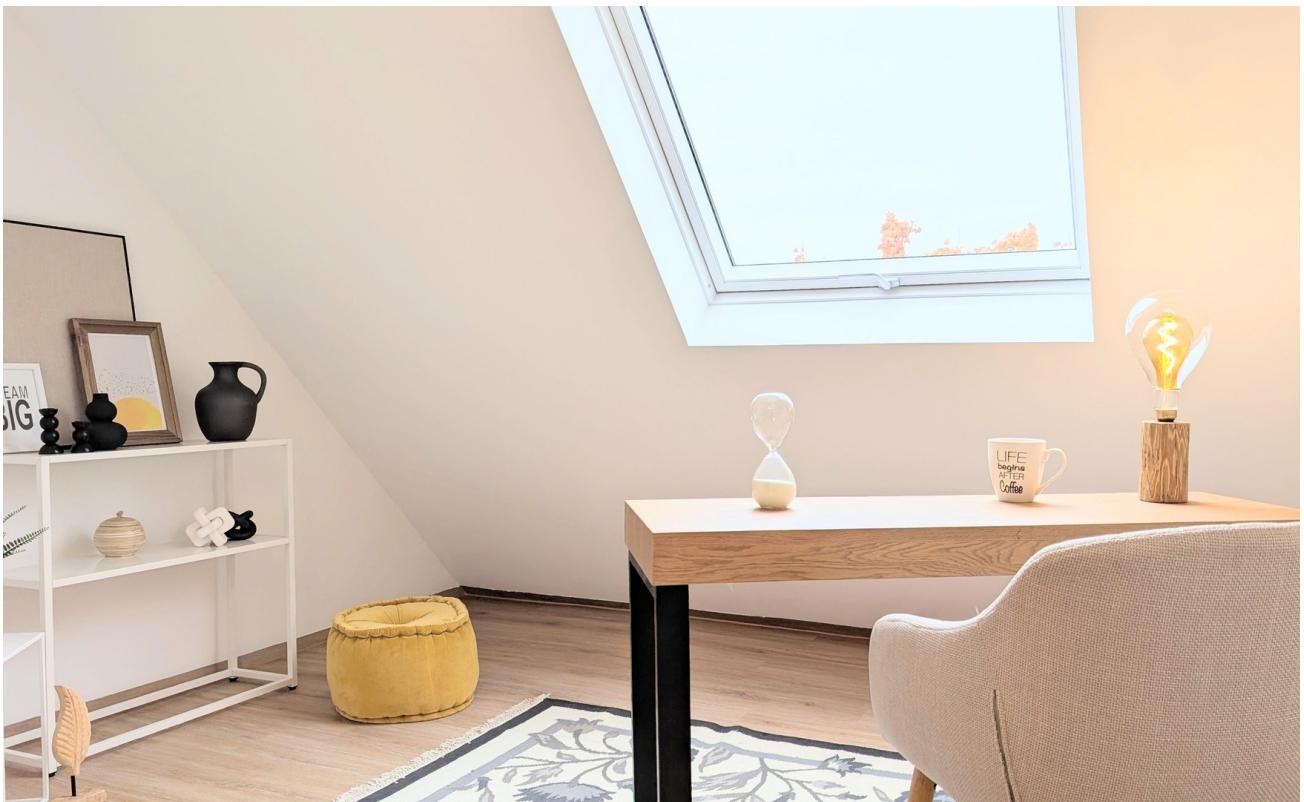
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

