

# Exposé

## Wohnung in Hannover Kirchrode

### Kirchrode: modernisierte 3 Zimmer Wohnung von Privat



Objekt-Nr. OM-423950

#### Wohnung

Verkauf: **319.000 €**

30559 Hannover Kirchrode  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1966	Hausgeld mtl.	297 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	81,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Moderne 3-Zimmer-Wohnung in Kirchrode

Diese frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ein hochwertiges Design, ein modernes Bad und großzügige Räume. Die Zimmer können individuell als Schlafzimmer, Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden.

Abgerundet wird das Angebot durch einen schönen Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die Wohnung befindet sich in der 5. Etage und ist bequem mit dem Fahrstuhl und über wenige Treppenstufen erreichbar, was den Zugang besonders komfortabel macht.

Genießen Sie die ruhige Umgebung und die Nähe zu Erholungsgebieten wie dem Tiergarten Hannover, während Sie gleichzeitig die Vorteile der Stadt in unmittelbarer Nähe haben. Der Bischofsholer Damm ist ca 2 km entfernt.

## Ausstattung

Highlights auf einen Blick:

- Komplette renoviert und sofort einzugsbereit
- Neue Elektrik (2025)
- neue Heizkörper
- Hochwertiges neues Eichenparkett in allen Wohnräumen
- neue Türen inkl. Glasschiebetür
- 3 optimal geschnittene Zimmer
- Modernes, stilvolles Badezimmer
- lichtdurchflutet und hell
- zentrale Lage in Kirchrode, nahe Henriettenstift
- Überdachter Südbalkon für entspannte Stunden im Freien
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Gaszentralheizung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich im ruhigen und grünen Stadtteil Kirchrode in Hannover und bietet eine harmonische Kombination aus ländlichem Charme und städtischen Annehmlichkeiten. Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Der Bus 129 fährt direkt am Krankenhaus Henriettenstift ab, was die Erreichbarkeit für medizinisches Personal oder Angehörige von Patienten besonders komfortabel macht. Zudem sind die U-Bahn-Linien U3 und U6 an der Haltestelle Tierärztliche Hochschule in nur 10-12 Gehminuten erreichbar, was eine unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht.

In der Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die den täglichen Bedarf abdecken. Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Tiergarten Hannover, der nur etwa 2 Kilometer entfernt ist und bequem erreicht werden kann. Hier können Sie die Natur genießen und entspannen.

Die Kombination aus der ruhigen Lage, der hervorragenden Verkehrsanbindung und der Nähe zu Erholungsgebieten sowie wichtigen Einrichtungen macht diese Lage zu einer attraktiven Adresse für alle, die ein angenehmes Wohnumfeld suchen und gleichzeitig die Vorzüge der Stadt nutzen möchten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer - Büro



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



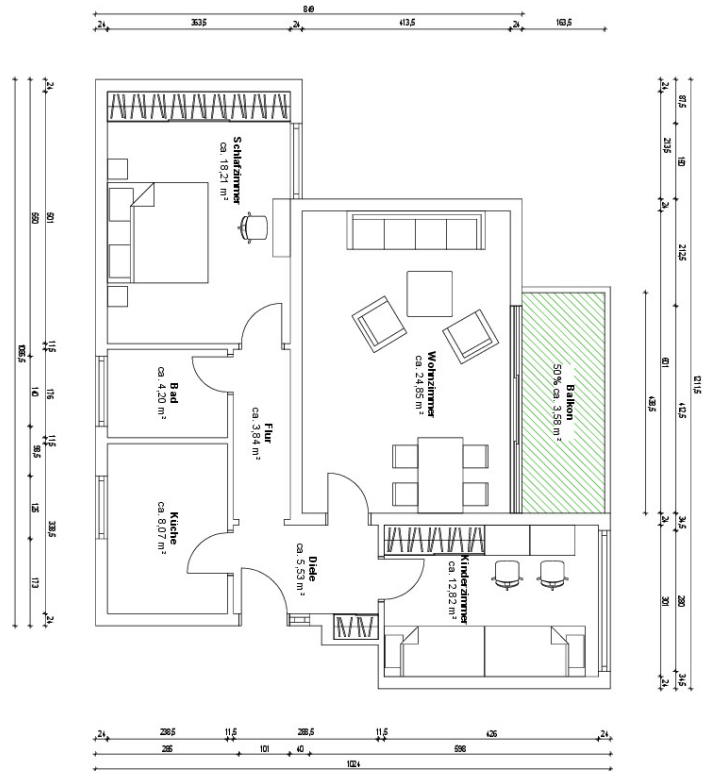
Flur



Hauseingang



# Exposé - Grundrisse



50%ige Anrechnung von Fiktion	25%ige Anrechnung von Fiktion	0%ige Anrechnung von Fiktion
		

OBJEKTDATEN	
AUFTRAGGEBER	
Immobilien GmbH Lange Reihe 2-2 20089 Hamburg	
PLANNUMERATIONEN	
Grundfläche Bestandserschließung vom 08.09.1983 Projektanummer 1 5 EBN08 Format in DIN A4 Erhältlich am 30.01.2020	
Gezeichnet von Immobilien s. GmbH	Maßstab 1:100
WOHLFÜHLERBERECHNUNG	
Decke Wand Boden Schiebekörner Bad WC Balkon 50 % Insgesamt	15,53 m <sup>2</sup> 2,82 m <sup>2</sup> 2,45 m <sup>2</sup> 1,82 m <sup>2</sup> 4,00 m <sup>2</sup> 3,50 m <sup>2</sup> 3,98 m <sup>2</sup> 31,10 m <sup>2</sup>
Da Wohnflächenberechnung enthält auf dem Plan aufgetragene Flächen sind die Flächen zu prüfen, welche mit den zur Verfügung stehenden Angaben in der Berechnung, die durch die Fläche, Größe oder nicht nachvollziehbar zu sein, und die Fläche, die, und keine Fläche zu sein, ist. Wohnflächenberechnung enthält	