

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hannover

### Ruhige und helle 3 Zi. Whg. mit Garten und Tiefgarage



Objekt-Nr. OM-425253

#### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:  
Evelina Juric

Hinter dem Holze 37  
30539 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	375 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre verbindet modernen Wohnkomfort mit einem idyllischen Außenbereich. Sie wurde im Jahr 2015 vollständig kernsaniert, einschließlich neuer Stromleitungen, und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal sind die aufwändig eingezogenen Decken aus Schallschutz-Rigips, die nicht nur für eine angenehme Akustik sorgen, sondern auch den hochwertigen Gesamteindruck unterstreichen. Der Wohnbereich, die Küche und das Badezimmer sind mit edlem Feinsteinzeug ausgestattet, während in den Schlafzimmern ein moderner Laminatboden verlegt wurde.

Dank bodentiefer Fenster in allen Räumen präsentiert sich die Wohnung äußerst hell und freundlich. Beide Schlafzimmer verfügen über direkten Zugang zur Loggia, zur Terrasse oder in den etwa 100 Quadratmeter großen, liebevoll angelegten Garten. Dieser bietet mit seiner Markise ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Tiefgaragenstellplatz mit elektrischem Tor, der komfortables und sicheres Parken ermöglicht. Die ruhige, dennoch zentrale Lage mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und guter Verkehrsanbindung macht das Objekt gleichermaßen attraktiv für Familien, Paare oder Berufstätige.

Die Kombination aus hochwertiger Sanierung, durchdachter Ausstattung und großzügigem Außenbereich macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Eigennutzer wie auch zu einer wertstabilen Investition für Kapitalanleger.

Wir haben Rücklagen von ca. 100.000Euro für 30 Parteien.

Aktuell finden keine großen Sanierungen statt. Die Diskussion und Entscheidung über die Erneuerung der Heizungsanlage auf Wärmepumpe in Kombination mit Solar steht noch aus.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Stadtteil Bemerode im Südosten von Hannover. Dieser Stadtteil gehört zum Bezirk Kirchrode-Bemerode-Wülferode und zeichnet sich durch eine ruhige, grüne Wohnatmosphäre aus, die gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum bietet. Die Straße Hinter dem Holze ist eine gewachsene Wohngegend mit viel Charakter, die durch gepflegte Häuser und eine freundliche Nachbarschaft geprägt ist.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckerei, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte sind bequem erreichbar, ebenso wie gemütliche Cafés und Restaurants. Familien profitieren von einer sehr guten Infrastruktur mit mehreren Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der Umgebung. Ergänzt wird das Angebot durch Ärzte aller Fachrichtungen sowie verschiedene Dienstleister, die das Leben vor Ort besonders komfortabel machen.

Für Erholung und Freizeitgestaltung bietet Bemerode vielfältige Möglichkeiten. Zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und kleine Parks liegen nur wenige Schritte entfernt und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder zum Entspannen ein. Auch das Naherholungsgebiet am Kronsberg sowie die weitläufigen Wiesen und Felder rund um den Stadtteil sind schnell erreicht. Damit verbindet die Lage Naturerlebnis und Stadtnähe auf ideale Weise.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Stadtbahnlinie 6 sorgt für eine direkte Verbindung in die Hannoversche Innenstadt, die Sie in rund 15 Minuten erreichen. Auch das Messegelände liegt praktisch vor der Haustür und macht die Lage besonders attraktiv für

Berufstätige mit Bezug zur Messewirtschaft. Mit dem Auto profitieren Sie von der Nähe zum Messeschnellweg sowie zur Autobahn A7, sodass auch überregionale Ziele schnell und unkompliziert erreichbar sind.

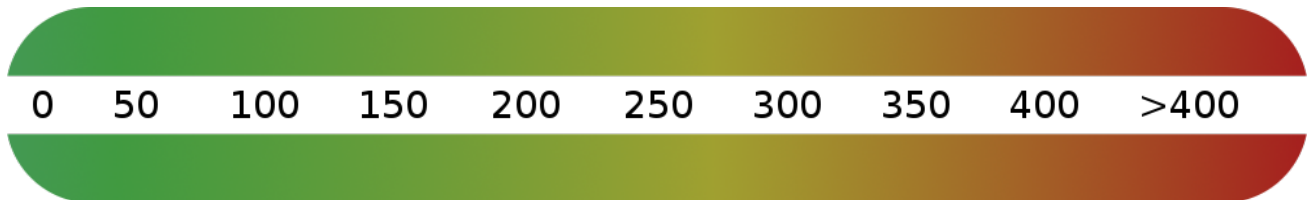
Zusammengefasst überzeugt die Lage Hinter dem Holze durch ihre gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, sehr guter Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung. Damit ist sie gleichermaßen ideal für Familien, Paare und Berufspendler, die eine hochwertige Wohnqualität mit allen Vorteilen urbanen Lebens verbinden möchten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	83,00 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



Ansprechendes Badezimmer



# Exposé - Galerie



Großes helles Wohnzimmer



Großer Garten mit viel Grün

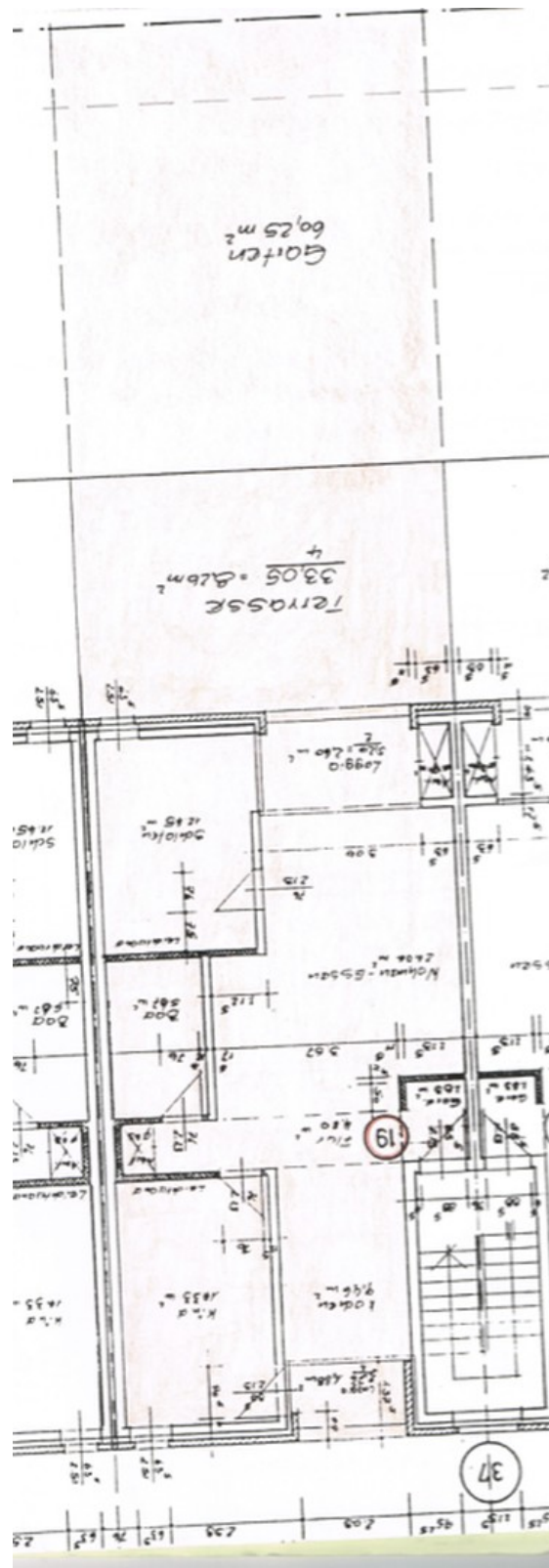
# Exposé - Galerie



Zimmer mit Zugang zum Garten



# Exposé - Grundrisse



Grundriss