

Exposé

Wohnung in Hannover

**Hochwertig modernisierte 2-Zimmer-Whg. nahe der
Leinemasch - zentral und ruhig**



Objekt-Nr. OM-428349

Wohnung

Verkauf: **223.000 €**

30459 Hannover
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	58,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	369 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese umfassend renovierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Mit ca. 58 m² Wohnfläche und Süd-West-Ausrichtung bietet sie eine helle und funktionale Raumaufteilung.

Der sonnige Wohnbereich verfügt über einen direkten Zugang zum Südbalkon. Dieser ist mit einer elektrischen Markise ausgestattet. Ein großer Baum sorgt im Sommer für angenehmen Sichtschutz.

Im Rahmen der Modernisierung wurden alle Wohnräume grundlegend neugestaltet, Wohnzimmer, Flur und Schlafzimmer mit neuem Parkett ausgestattet. Sämtliche Innentüren sind erneuert. In der Küche wurden hochwertige Bodenfliesen verlegt.

Weiterhin neu ist die Einbauküche. Sie verfügt über viele Auszüge und Stauraum sowie Elektrogeräte der Hersteller Miele und Bosch. Auch wurde das Duschbad im Zuge der Renovierung modernisiert.

Zusätzlich erfolgte eine technische Aufwertung, eine neue Gegensprechanlage wurde installiert, Lichtschalter und Steckdosen erneuert. Der vorhandene maßgefertigte Einbauschränk im Flur wurde aufgearbeitet.

Die Sanierung des Balkons befindet sich derzeit in der abschließenden Phase. Estricharbeiten wurden durchgeführt, der neue Fliesenbelag ist bereits verlegt. Derzeit erfolgen noch letzte Maler- und Instandsetzungsarbeiten.

Zur Wohnung gehört ein eigener Stellplatz. Das großzügige Grundstück ist mit altem Baumbestand angelegt und funktional gegliedert. Den Bewohnern stehen ein Gemeinschaftsgarten, ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrrad- und Trockenkeller zur Verfügung. Es gibt einen separaten, abgetrennten Bereich für die Abfallentsorgung.

Die Wohnung eignet sich für Singles oder Paare. Aufgrund der attraktiven Lage ist sie auch für Kapitalanleger interessant. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

Ausstattung

Ausstattungs-vorzüge:

- Sonnige 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss
- Ca. 58 m² Wohnfläche
- Süd-West-Ausrichtung mit lichtdurchflutetem Wohnbereich
- Großzügiger Südbalkon mit elektrischer Markise und Blick ins Grüne, ca. 6 m²
- Neu verlegtes, hochwertiges Parkett
- Neue Innentüren
- Neue Bodenfliesen in der Küche
- Hochwertige, neue Einbauküche mit viel Stauraum und Elektrogeräten von Miele/Bosch
- Modernisiertes Duschbad, ebenerdige Dusche
- Praktischer, großzügiger Einbauschränk im Flur
- Gemeinschaftsgarten
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Fahrrad-/Trockenkeller

- Eigener Stellplatz auf dem Grundstück

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Vermarktung der Wohnung erfolgt provisionsfrei für den Käufer.

Lage

Das Objekt befindet sich in einer gefragten Wohngegend in Hannover-Ricklingen, nur etwa zehn Minuten zu Fuß von der grünen Leinemasch entfernt. Die Lage verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Innenstadt. In direktem Umfeld zum Wohnhaus liegt ein weitläufiger, begrünter Spielplatz.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Der Endpunkt für Buslinien auf dem August-Holweg-Platz, die S-Bahnhaltestelle Bf. Linden/Fischerhof und die Stadtbahnhaltestelle Schünemannplatz sind schnell zu erreichen und ermöglichen kurze Wege zur Innenstadt und in das Umland. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen (u. a. B6 / Westschnellweg) besteht eine zügige Verbindung in Richtung Zentrum, Linden, Herrenhausen sowie zur A2 und A7.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten – vom Wochenmarkt über Supermärkte bis hin zu Discounter – sind bequem erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Blick Küche rechts



Flur, Blick Küche links

Exposé - Galerie



Flur, Blick Schlafzimmer links



Glastür Wohnzimmer/Flur

Exposé - Galerie



Balkon, wird derzeit saniert



Hochwertige Einbauküche

Exposé - Galerie



Hochwertige Einbauküche



Vollintegrierte Spülmaschine

Exposé - Galerie



Waschmaschine



Backofen / Kühlschrank

Exposé - Galerie



Ausblick Küchenfenster



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Duschbad



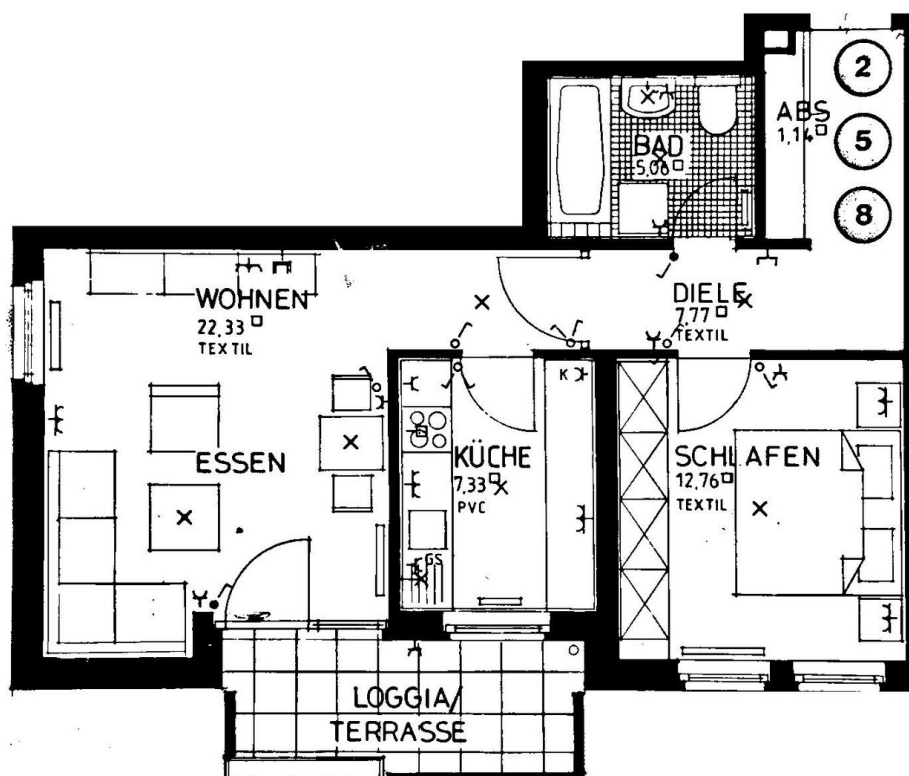
Einbauschränk im Flur

Exposé - Galerie



Visualisierung Hausfassade

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

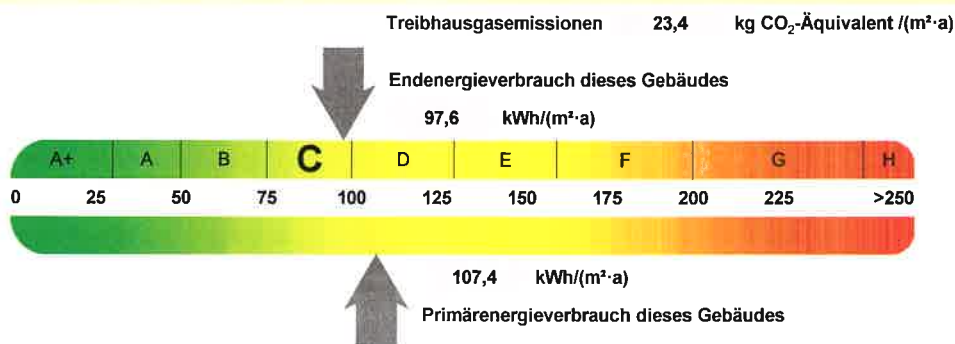
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2025-005747081

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

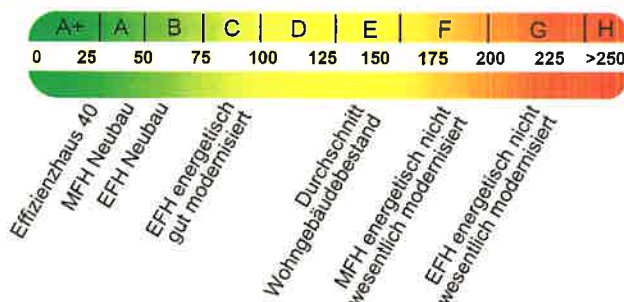
97,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Erdgas LL	1,10	429494	100008	329486	1,18

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus