

# Exposé

## Wohnung in Hannover

### Hochwertiger Erstbezug: Lichtdurchflutete Neubauwohnung mit West-Loggia & neuer Einbauküche



Objekt-Nr. OM-430705

#### Wohnung

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:  
M. Klinger

Von-der-Decken-Str. 16  
30163 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	3.450 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	75 €	Badezimmer	1
Heizkosten	75 €	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ankommen und wohlfühlen auf höchstem Niveau. Diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Neubauwohnung befindet sich im 3. Obergeschoss der begehrten „Rosenberger Höfe“. Durch die erhöhte Lage im Haus genießen Sie hier nicht nur ein Höchstmaß an Privatsphäre und Ruhe, sondern auch eine außergewöhnlich helle, lichtdurchflutete Atmosphäre.

Die Wohnung wurde soeben fertiggestellt (Erstbezug) und bietet eine ideale Kombination aus urbaner Lage und modernstem Wohnkomfort – abgerundet durch einen ca. 8 m<sup>2</sup> großen Hobbykeller mit Stromanschluss.

Ein besonderer Pluspunkt ist zudem die großzügige West-Loggia – Ihr ruhiger Rückzugsort für entspannte Feierabende.

Besondere Ausstattungs-Highlights:

- Bezugsfertig: Neue, unbenutzte Qualitäts-Einbauküche in elegantem Weiß (inkl. Induktionskochfeld, Spülmaschine und großer Kühl-/Gefrierkombination).
- Licht & Weite: Bodentiefe Fenster in allen Wohnräumen (mit elektrischen Rollläden).
- Wohlfühlklima: Fußbodenheizung in allen Räumen (energieeffiziente Fernwärme).
- Modernes Badezimmer: Hochwertig gefliestes Bad mit einer großen, bodengleichen Dusche und Handtuchheizkörper.
- XXL-Stauraum / Hobbyraum: Zu der Wohnung gehört ein eigenes, ca. 8 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil. Da es mit einem eigenen Stromanschluss ausgestattet ist, eignet es sich perfekt als Hobbyraum oder zum bequemen Laden von E-Bikes.
- Komfort & Barrierefreiheit: Über den modernen Aufzug gelangen Sie stufenlos von der Wohnungsebene bis direkt in den Kellerbereich.
- Sauberes Quartier: Unterirdisches, geruchloses Müllsystem in der Außenanlage.
- Möglichkeit, zur Anmietung eines Tiefgaragenstellplatzes

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist ab sofort / nach Absprache verfügbar. Um eine zügige Bearbeitung zu gewährleisten, bitten wir bei Interesse um eine Anfrage mit Informationen zu Ihrer persönlichen und beruflichen Situation – eine aussagekräftige Nachricht ist die beste Basis für einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Bitte geben Sie kurz an:

- Wer möchte einziehen?
- Was machen Sie beruflich?
- Zu wann suchen Sie?

Vielen Dank! Ich freue mich auf Ihre Nachricht.

## Lage

Die Rosenberger Höfe bilden eine ruhige Oase mitten in Vahrenwald-List, einer der gefragtesten Lagen Hannovers. Hier wohnen Sie ruhig und strukturiert, haben aber das städtische Leben direkt vor der Tür.

- Die U-Bahn-Station befindet sich in unmittelbarer Nähe (nur ca. 3 Stationen bis zum Hauptbahnhof).
- Erstklassige Anbindung an die Innenstadt, die List und die City-Nord.
- Vielfältige Cafés, Restaurants und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuß erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	53,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

