

Exposé

Mehrfamilienhaus in Hannover

Gründerzeitvilla - Kaffeemühlenstil Baujahr 1924 mit 232 qm Wohnfläche u. 650qm Grundstück



Objekt-Nr. OM-433018

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **570.000 €**

30457 Hannover
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1924
Grundstücksfläche	650,00 m²
Etagen	2
Zimmer	10,00
Wohnfläche	232,00 m²
Energieträger	Gas

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Badezimmer	4
Garagen	1
Stellplätze	2
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gründerzeitvilla - Kaffeemühlenstil Baujahr 1924 mit Anbau Baujahr 1954 auf 650qm Grundstück

Das teilsanierte Haupthaus verfügt über 2 Mietwohnungen.

EG seit 01.06.2021 vermietet (Mieter ist derzeit auf der Suche nach einem eigenem Haus)

ca. 73 m², 3 Zimmer, Küche, Duschbad.

OG seit 01.12.2022 6 Zi. Maisonett-Wohnung vermietet

3 Zimmer, Küche, Dusch-Bad,

und durch separaten Eingang zu betreten 2 Zimmer und 1 Durchgangszimmer, kleines Duschbad im Treppenhaus

Dieser Gebäudeteil ist voll unterkellert und bietet somit ausreichenden Stauraum.

Im Garten steht eine sanierungsbedürftige Pergola. Ein Schuppen mit Faserplattenbedachung für Fahrräder und Gartengeräte ist vorhanden. Zum Haus gehören 2 Stellplätze und eine abschließbare Garage.

Im Anbau des Hauses, welcher Mitte der 50iger Jahre erstellt wurde, befindet sich eine kleine Wohnung mit ca. 50 m². Diese unsanierte Wohnung ist durch einen separaten Eingang zugänglich und wird unvermietet übergeben. Im Dachboden ist Ausbaureserve und ein Raum im EG kann ebenfalls zusätzlich zur Wohnung genutzt werden. Im Zuge der Sanierung besteht die Möglichkeit einen direkten Zugang zum Garten mit eigener Terrasse/Wintergarten zu realisieren und somit die Wohnfläche wesentlich zu erweitern.

Eckdaten der Wohnung im OG; 73 qm, 3 Zimmer

- Echtholzdielen
- Küche grauer Fliesenboden, Einbauküche aus 2015 mit weißer Hochglanzfront inkl. Geräten
- kleiner Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche
- Wohn- und Esszimmer durch einen weißen bogenförmigen, Echtholz-Durchgang verbunden, mit Stäbchenparkett ausgestattet
- alle Fenster (neu in 2020) mit Rollläden
- Gästetoilette mit Dusche (neu in 2018) auf halber Treppe

2. OG, Studio 36qm, separater Eingang im 1. OG, mit Schlüssel und/oder Pin-Codeeingabe zu betreten, 2 große Zimmer und ein Durchgangszimmer, modernisiert in 2015, Elektrik neu, neue große Fenster mit schönem Fernblick, robuster Teppichboden, aufgearbeitete Holzbalken, neue Zimmertüren, neue Heizungsrohre und Heizkörper

- Das Dach und die Fallrohre wurden 2006 erneuert
- Schornstein am Hauptgebäudedach 2021 saniert und verkleidet
- Fassade des Anbaus verputzt und gestrichen 2015
- Gasheizung Vaillant 2024
- Elektrik im Hauptgebäude 2015-2018 größtenteils saniert
- Fenster 2. OG bei Sanierung 2015 eingebaut
- Fenster Hauptgebäude EG und OG 2020 ausgetauscht

- Decke abgehängt mit Schallschutz in EG-Wohnung 2015

Keller:

- Einbau einer Lüftungsanlage 2017

- Abdichtungsmaßnahmen gegen aufsteigende/vertikale (seitlich) eindringende kapillare Feuchtigkeit Juni 2021

- Wände verputzt und gestrichen 2022

- Boden lackiert und versiegelt 2025

Energieausweis vom 23.02.2026

Primärenergiebedarf 201,5 kWh, Energieeffizienzklasse F, liegt zur Besichtigung vor!

Makleranfragen nicht erwünscht.

Betreten des Grundstücks ohne Besichtigungstermin wird ausdrücklich untersagt.

Anfragen werden nur beantwortet wenn vollständige Kontaktdaten und eine gesicherte Finanzierung vorliegen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Wettbergen liegt im Süden von Hannover und gehört zum Stadtbezirk Ricklingen. Durch die Nähe zur Bundesstraße 217 ist eine schnelle Anbindung sowohl in die Innenstadt von Hannover als auch in Richtung Hameln gewährleistet. Das Wohnumfeld ist von einer Mischung aus gewachsenen Quartieren, Einfamilienhausgebieten und neueren Wohnsiedlungen geprägt, wobei insbesondere das Neubaugebiet Wettbergen-West in den vergangenen Jahren für einen deutlichen Zuwachs gesorgt hat. Trotz der städtischen Lage bietet Wettbergen eine naturnahe Umgebung mit direkter Nähe zu den Feldern der Ihme, die attraktive Möglichkeiten für Freizeit und Erholung eröffnen. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Schulen und Kindertagesstätten sind vor Ort vorhanden. Über die Stadtbahnlinien 3 und 7 ist das Zentrum Hannovers in etwa 20 Minuten bequem zu erreichen. Insgesamt gilt Wettbergen als ein ruhiger und familienfreundlicher Stadtteil, der urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität und naturnaher Lage verbindet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	201,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnungstür EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Zimmertür EG

Exposé - Galerie



Zimmer EG



Zimmer EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Wohnungstür OG

Exposé - Galerie



Abstellraum OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Küche OG 1



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



separate Tür OG 2



Bad auf halber Treppe

Exposé - Galerie



Bad auf halber Treppe 1



Bad auf halber Treppe 2

Exposé - Galerie



Tür zum Bad auf halber Treppe

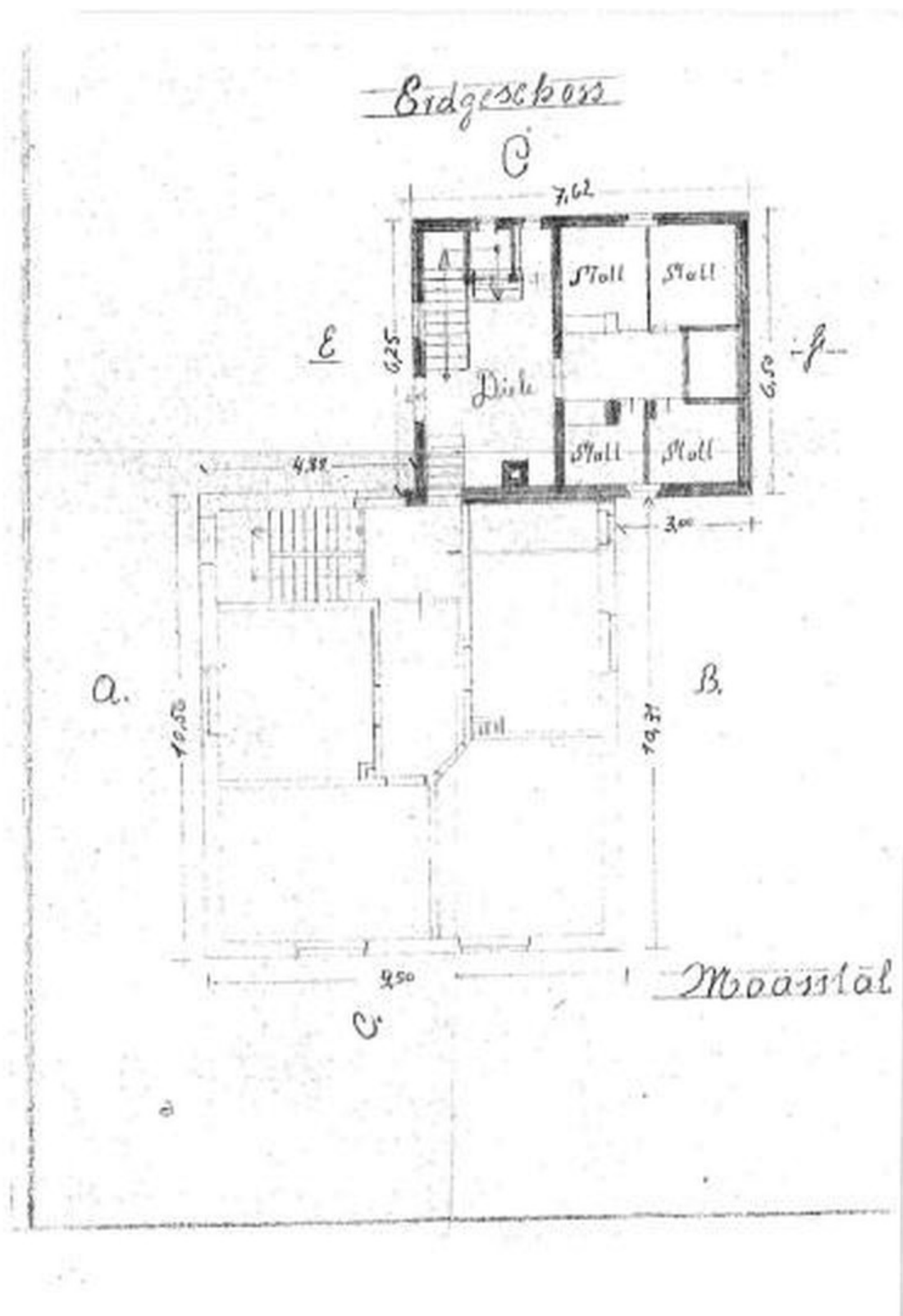


Treppe zum OG2

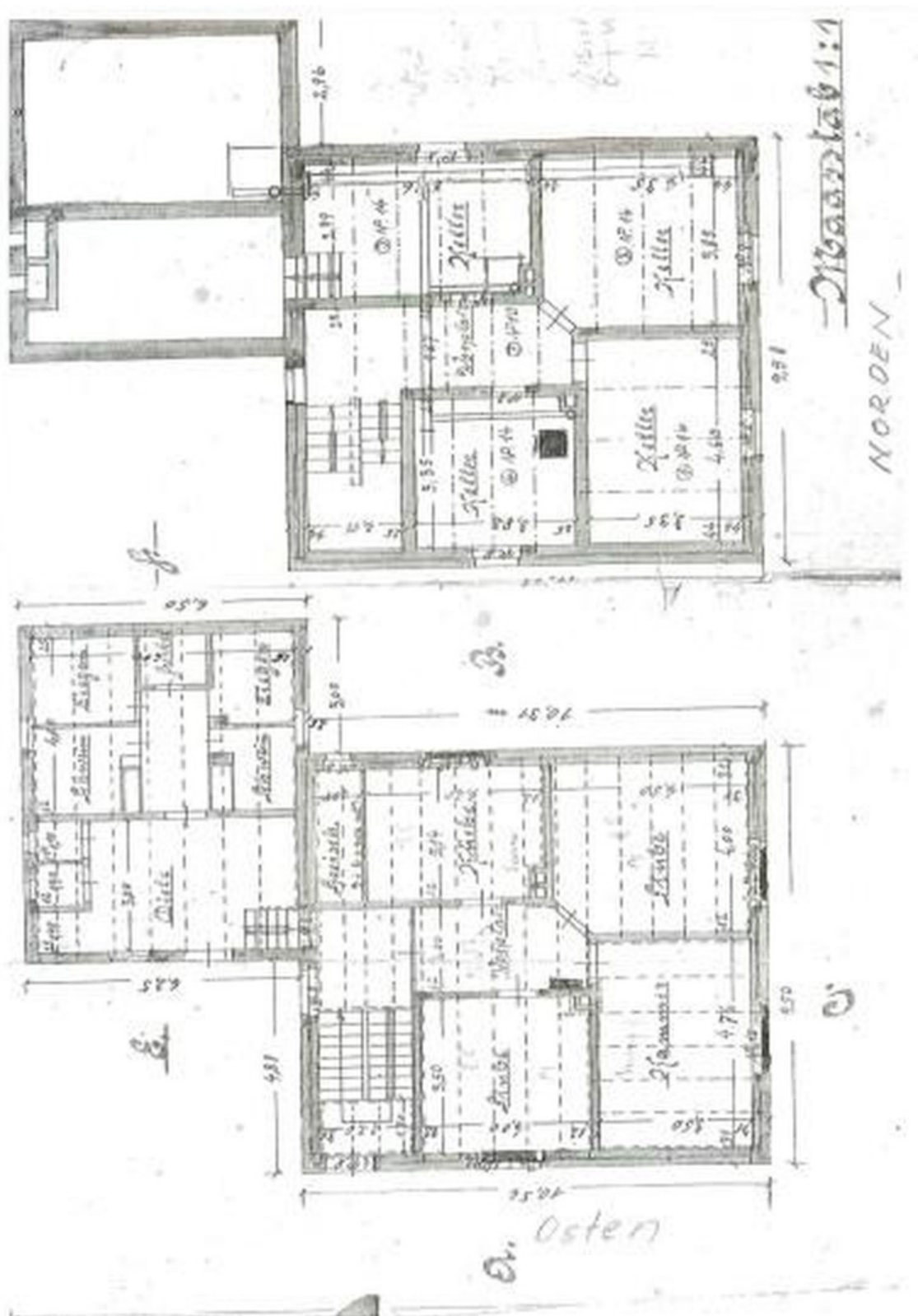


Keller

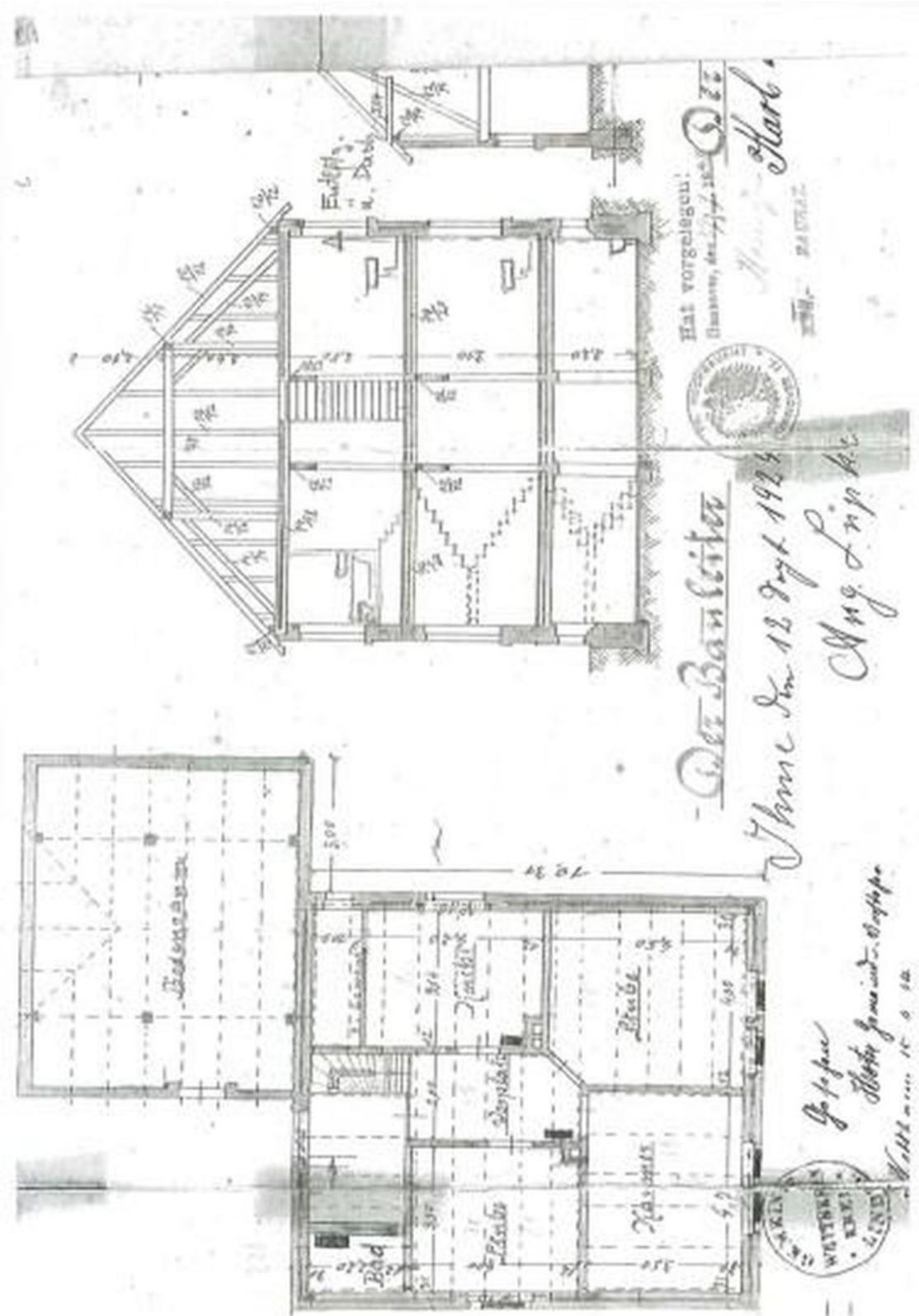
Exposé - Grundrisse



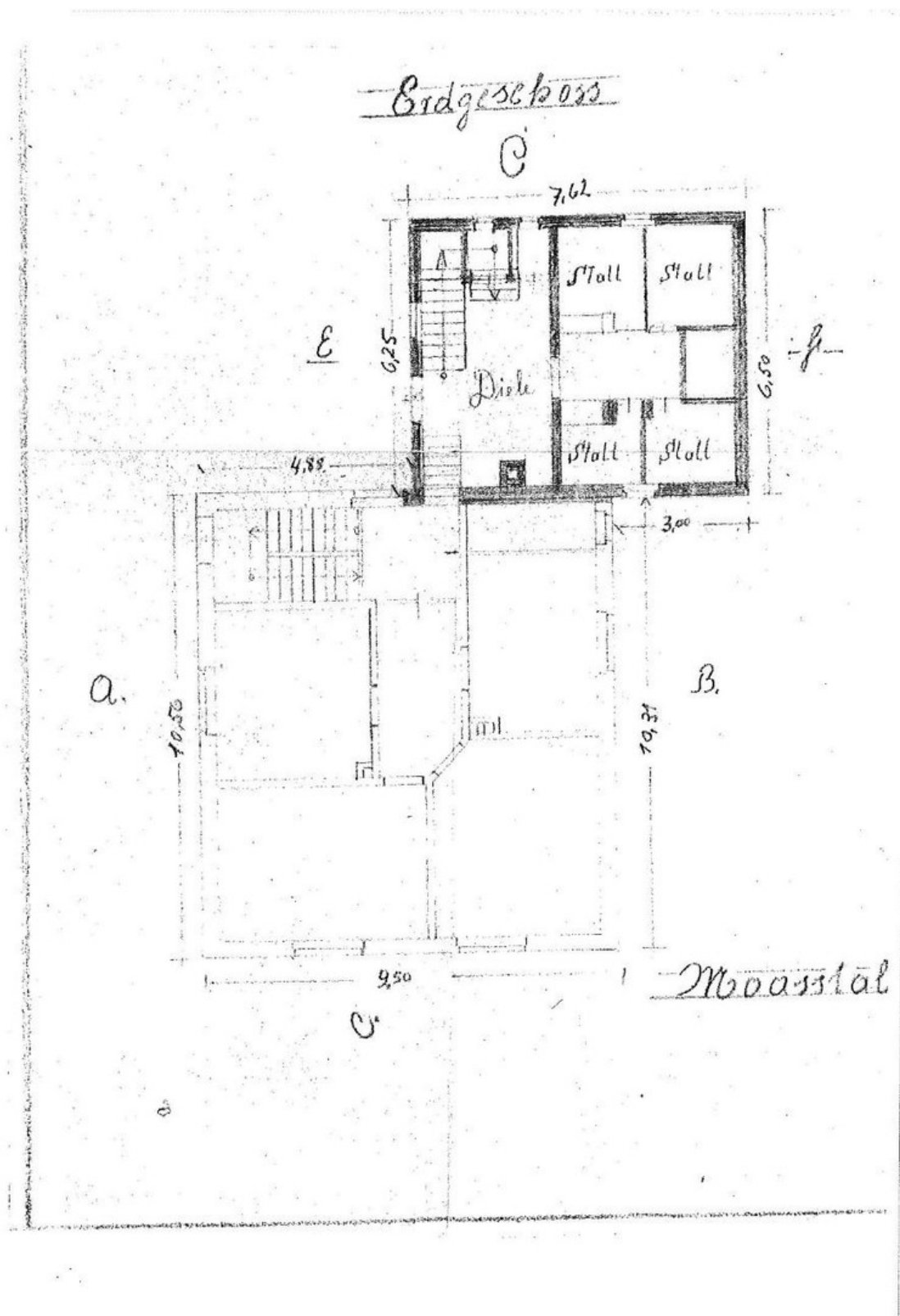
Exposé - Grundrisse



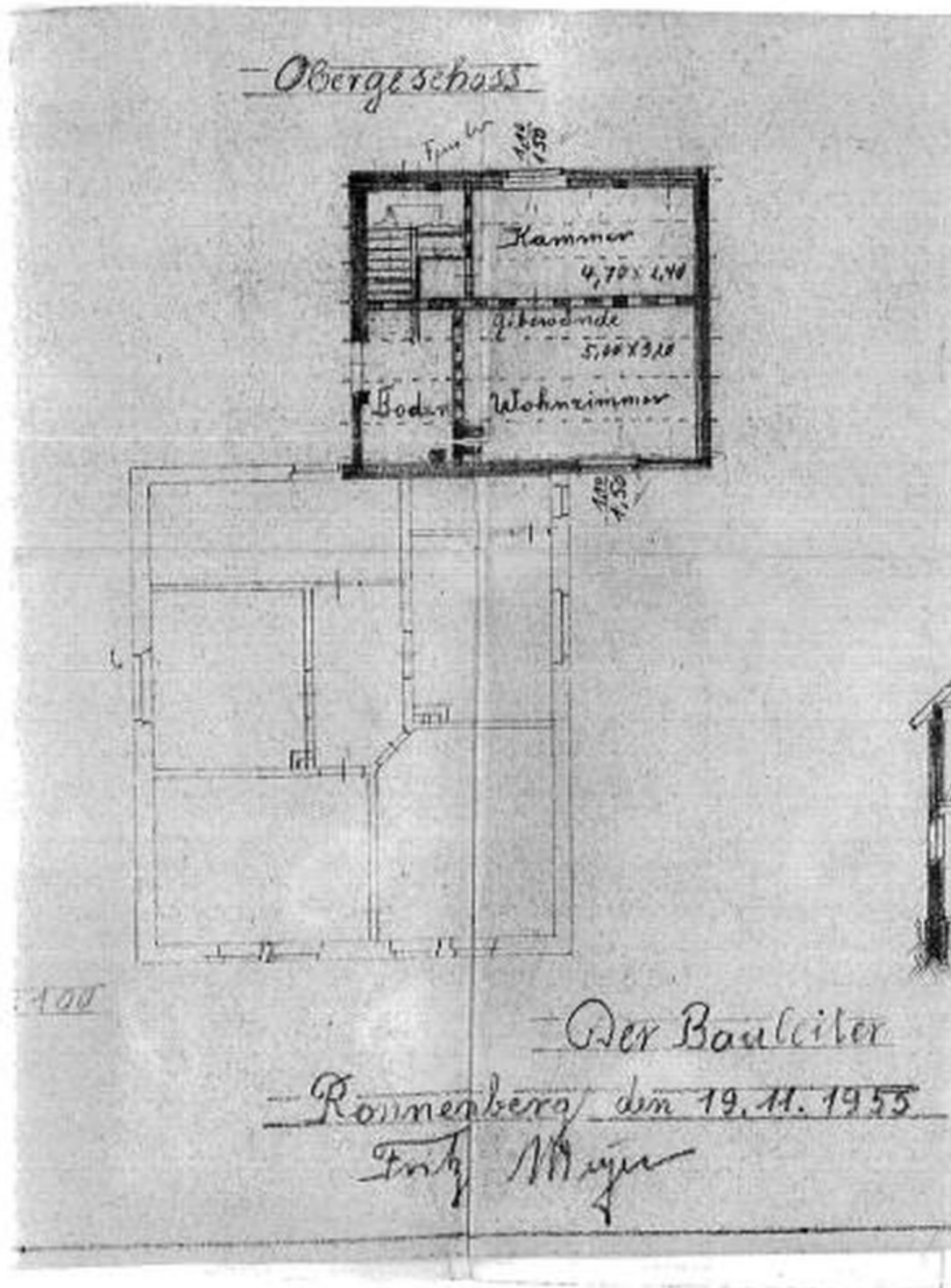
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

