

# Exposé

## Wohnung in Hannover

### Erstbezug nach Sanierung: 2-Zimmer Wohnung mit Einbauküche und Balkon



Objekt-Nr. OM-438314

#### Wohnung

Vermietung: **750 € + NK**

Baldeniusstraße 35  
30419 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

|                |           |              |                     |
|----------------|-----------|--------------|---------------------|
| Baujahr        | 1961      | Übernahme    | sofort              |
| Zimmer         | 2,00      | Zustand      | Erstbez. n. Sanier. |
| Wohnfläche     | 58,93 m²  | Schlafzimmer | 1                   |
| Energieträger  | Fernwärme | Badezimmer   | 1                   |
| Nebenkosten    | 200 €     | Etage        | 1. OG               |
| Mietsicherheit | 2.250 €   | Heizung      | Zentralheizung      |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im 1. Obergeschoss erwartet Sie eine moderne 2-Zimmer-Wohnung mit 58,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erstbezug nach Kernsanierung – hier wurde alles neu gemacht!

Die Wohnung präsentiert sich in hochwertigem, neuwertigem Zustand und bietet Ihnen den Komfort einer Neubau-Wohnung. Eine komplett neue Einbauküche ist bereits vorhanden – Sie können direkt einziehen und müssen sich um nichts kümmern!

Der Balkon erweitert Ihren Wohnraum nach draußen und lädt zum Entspannen im Freien ein. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und hält Ihre Wohnung ordentlich.

Die Kaltmiete beträgt insgesamt 800 € und setzt sich aus 750 € Wohnungsmiete sowie 50 € für die Einbauküche zusammen. So profitieren Sie von einer hochwertigen neuen Küche, ohne selbst investieren zu müssen.

## Ausstattung

- Erstbezug
- vollständig sanierte Wohnung
- 2 Zimmer
- 58,93 qm Wohnfläche
- Komplett neue Einbauküche
- helle Wohnräume mit hochwertigem Echtholz Eichenparkett
- großzügige Zimmer
- neue Zimmertüren
- neue Elektrik
- neue Heizkörper
- großes Wohnzimmer
- alle Räume hell, weiß gestrichen
- verputzte glatte Wände
- schönes weißes Hamburger Leistenprofil in den Wohnräumen
- saniertes Badezimmer mit begehbare Rainshower Dusche mit Glaselement
- Handtuchheizkörper
- genügend Steckdosen und TV-Anschlüsse in allen Räumen
- Beleuchtung durch Deckenspots im Flur, im Badezimmer und in der Küche
- zugehöriger Kellerraum

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Bezugsfrei ab sofort.

Kaltmiete 750,-- €. Nebenkosten exkl. Heizkosten 200,-- €

Kaution 3 Monatskaltmieten

Bei Interesse schreiben Sie uns bitte

- 1) Ihren Namen,
- 2) Ihre Telefonnummer,
- 3) Was Sie beruflich machen,
- 4) Wie viele Personen einziehen.

Besichtigungen sind zeitnah möglich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und kontaktieren Sie im Anschluss für einen Termin.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in angenehmer Wohnlage im Stadtteil Hannover-Stöcken. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar und sorgen für eine komfortable Nahversorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist hervorragend: Die Straßenbahnhaltestelle der Linie 5 sowie eine Bushaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle und bequeme Verbindung in die Innenstadt und die umliegenden Stadtteile.

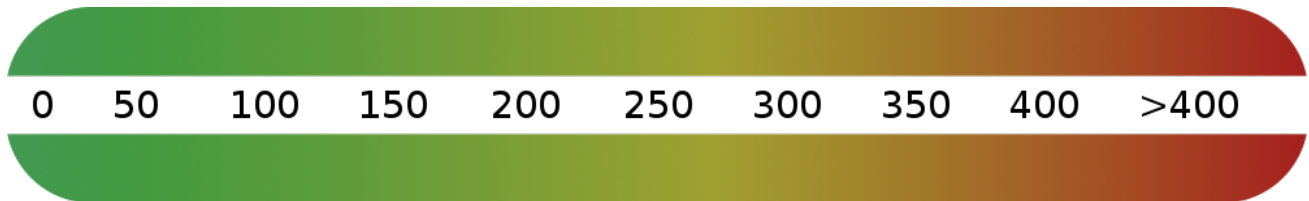
Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre gute Infrastruktur, die sehr gute Erreichbarkeit und die Kombination aus urbanem Wohnen und praktischer Alltagsnähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis  |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 125,30 kWh/(m²a)   |
| Warmwasser enthalten      | Ja                 |



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Balkon

# Exposé - Galerie



Einbauküche



# Exposé - Grundrisse

