

Exposé

Wohnung in Hannover

**Erstbezug nach Kernsanierung: Stilvolle 2,5-Zimmer-Whg
mit Balkon, EBK und Fußbodenheizung**



Objekt-Nr. OM-443719

Wohnung

Vermietung: **840 € + NK**

Zeißstr. 44
30519 Hannover
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	120 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	2.520 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 56 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss einer vollständig modernisierten Stadtvilla in beehrter Lage von Hannover-Waldheim. Die Wohnung präsentiert sich als Erstbezug nach umfassender Sanierung und verbindet stilvolle Architektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort und energieeffizienter Technik.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre helle, freundliche Atmosphäre, die moderne Grundrissgestaltung sowie die geschmackvoll abgestimmte Materialwahl. Besonders gelungen ist der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der ein großzügiges Raumgefühl schafft und modernes Wohnen auf angenehme Weise erlebbar macht.

Die offene Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und überzeugt durch ein modernes, zurückhaltendes Design. Sie ist bereits vollständig ausgestattet und verfügt unter anderem über einen Geschirrspüler, einen großen Kühlschrank, ein Kochfeld, einen Backofen sowie viel Stauraum – ideal für alle, die ohne zusätzlichen Aufwand direkt einziehen möchten.

Der angrenzende Wohnbereich bietet durch die großen Fensterflächen viel Tageslicht und Zugang zum Balkon, der einen schönen Blick ins Grüne in Richtung Eilenriede bietet. Hier entsteht ein angenehmer Rückzugsort mit hoher Wohnqualität – mitten in der Stadt und dennoch ruhig gelegen.

Auch das moderne Badezimmer überzeugt mit einer besonders hochwertigen Ausführung. Großformatige, elegante Fliesen in Natursteinoptik, eine klare Formensprache sowie die moderne Ausstattung schaffen ein stilvolles und zeitloses Ambiente. Die bodengleiche Dusche unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck zusätzlich.

Im Zuge der Kernsanierung wurde die Wohnung auch technisch umfassend modernisiert. Eine hocheffiziente Wärmepumpe, neue Fenster, Fußbodenheizung sowie die energetische Modernisierung des Gebäudes sorgen für ein angenehmes Wohnklima und zeitgemäßes, zukunftsorientiertes Wohnen. Zusätzlich befindet sich in der Wohnung bereits ein Medienkasten, sodass Glasfaser-Internet ab Sommer nutzbar sein wird – ideal für Homeoffice, Streaming und digitale Anwendungen.

Ein eigener Parkplatz direkt vor der Tür, ein Kellerraum, ein Waschmaschinenanschluss bzw. Waschbereich im Keller sowie eine Gegensprechanlage runden dieses attraktive Mietangebot ab.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Pendler, Paare als Business Apartment, die eine hochwertige, ruhige und sofort bezugsfertige Wohnung in sehr guter Lage suchen.

Ausstattung

- Erstbezug nach vollständiger Kernsanierung
- 2,5 Zimmer - offener Wohn - Küchenbereich
- moderne Einbauküche inklusive
- separates Schlafzimmer
- Offener Wohnbereich
- Balkon mit Blick ins Grüne / Richtung Eilenriede
- Parken direkt vor dem Haus
- hochwertiges Duschbad
- Designbodenbelag
- Fußbodenheizung
- energetisch modernisiert, hocheffiziente Wärmepumpe

- neue Fenster mit eleganten Sprossen
- eigener Kellerraum
- Waschmaschinenmöglichkeit im Keller
- Gegensprechanlage
- Medienkasten in der Wohnung (mit Glasfaser ab Sommer verfügbar)

Sonstiges

Wenn Sie interesse an unserer Wohnung haben, schreiben Sie uns bitte über das Kontaktformular an mit Ihrem vollständigen Namen und Kontaktmöglichkeiten

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Zeißstraße 44, 30519 Hannover Zwischen der Südtadt und Döhren im beliebten und gewachsenen Stadtteil Waldheim. Die Lage zählt zu den gefragten Wohnlagen im südlichen Hannover und verbindet auf besonders angenehme Weise grüne Umgebung und eine gute Anbindung an die Innenstadt.

Ein besonderer Vorteil dieser Lage ist die Nähe zur Eilenriede, einem der größten und beliebtesten Stadtwälder Europas. Sie bietet hervorragende Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging, Fahrradfahren und Erholung im Grünen – praktisch direkt vor der Haustür. Gerade für Menschen, die naturnah wohnen und dennoch urban angebunden sein möchten, ist diese Lage äußerst attraktiv.

Waldheim zeichnet sich durch seine angenehme, gepflegte Wohnstruktur, eine ruhige Nachbarschaft und eine insgesamt hohe Lebensqualität aus. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, gastronomische Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vorhanden und gut erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Sowohl mit dem Auto als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr sind die Hannoveraner Innenstadt, der Maschsee, die Südtadt sowie weitere zentrale Stadtteile schnell erreichbar. Dadurch eignet sich die Lage ideal für Berufstätige, Pendler, Singles und Paare.

Exposé - Galerie



hochwertige Küche



Wohnzimmer mit Balkon



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Details im Bad

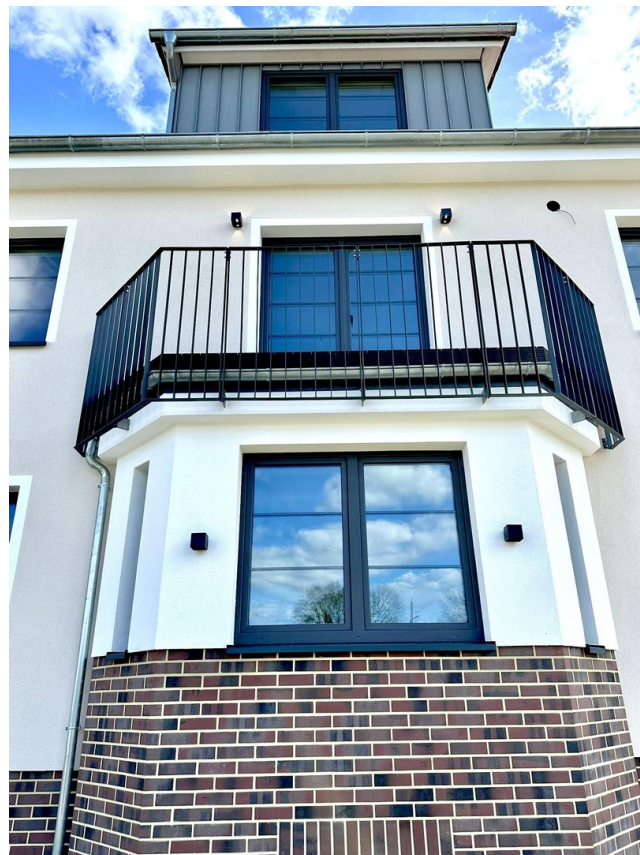


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Außenansicht

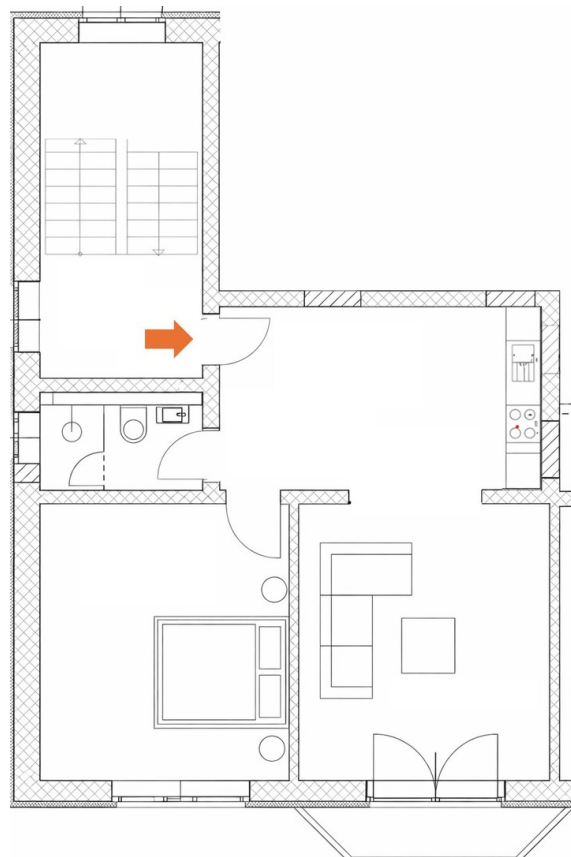


Balkon

Exposé - Galerie



Offene Küche



Grundriss