

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hannover

Erstbezug nach Dachausbau – moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Effizienzklasse A



Objekt-Nr. OM-443736

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **640 € + NK**

Ansprechpartner:
Jannik Heiland

Ernst-Cammann Straße 1
30453 Hannover
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1960	Mietsicherheit	1.920 €
Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	52,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Strom	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	80 €	Badezimmer	1
Heizkosten	60 €	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	140 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese neu ausgebaute Dachgeschosswohnung befindet sich im 3. bzw. 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Hannover-Ahlem. Auf ca. 52 m² Wohnfläche bietet die Wohnung eine moderne und durchdachte Raumaufteilung mit separatem Schlafzimmer, einem stilvollen Badezimmer sowie einem offenen Wohn- und Essbereich.

Im Zuge des Dachausbaus wurde das Gebäude umfassend energetisch saniert. Eine hochwertige Holzfaser-Dämmung sorgt für angenehmen Wohnkomfort sowohl im Winter als auch im Sommer. Beheizt wird die Wohnung über eine moderne und effiziente Wärmepumpe, wodurch niedrige Energiekosten gewährleistet sind. Günstiger Strom kann von der ebenfalls neu installierten PV-Anlage bezogen werden. Die Energieeffizienzklasse A unterstreicht den hohen energetischen Standard.

Das Badezimmer ist mit einer großzügigen walk-in Dusche ausgestattet und modern gestaltet. Große Dachflächenfenster sowie eine große Gaube sorgen für helle und freundliche Räume.

In dem Mehrfamilienhaus stehen insgesamt vier neu geschaffene Wohneinheiten mit identischer Größe und gleichem Grundriss zur Vermietung.

Die Wohnung wird vom Vermieter noch gestrichen übergeben. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass der Mieter die Malerarbeiten nach eigenen Vorstellungen übernimmt.

Ausstattung

- Erstbezug nach Dachausbau
- Ca. 52 m² Wohnfläche
- 2-Zimmer-Wohnung (Schlafzimmer + Wohn-/Essbereich)
- Modernes Badezimmer mit großer Dusche
- Hochwertige Dachsanierung
- Holzfaser-Dämmung für optimalen sommerlichen Wärmeschutz
- Energieeffizienzklasse A
- Moderne Wärmepumpe (geringe Heizkosten)
- Helle Räume durch Dachflächenfenster
- Wohnungen im 3. und 4. Obergeschoss
- Vier identische Wohnungen im Haus verfügbar
- Wände werden vom Vermieter gestrichen (optional Eigenleistung möglich)

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Die Vermietung erfolgt direkt vom Eigentümer.

Die Wohnung befindet sich aktuell im finalen Ausbauzustand und wird vor Übergabe noch fertiggestellt. Die Malerarbeiten werden vom Vermieter ausgeführt; auf Wunsch kann die Ausführung auch durch den Mieter in Eigenleistung erfolgen.

Es stehen insgesamt vier nahezu identische Wohnungen im Objekt zur Vermietung, sodass bei Interesse ggf. mehrere Einheiten besichtigt werden können.

Bitte beachten Sie, dass es sich um eine Dachgeschosswohnung im 3. bzw. 4. Obergeschoss handelt.

Besichtigungstermine sind nach Absprache möglich.

Lage

Die Wohnung liegt im Stadtteil Ahlem, einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet im Westen von Hannover. Die Umgebung bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit moderater Bebauung und guter Nachbarschaftsstruktur.

Der Stadtteil ist besonders bei jungen Familien und Berufstätigen beliebt, die ein entspanntes Wohnumfeld mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit der Innenstadt suchen. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gelangen Sie schnell und unkompliziert ins Zentrum von Hannover.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Zusätzlich sorgen nahegelegene Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten für einen hohen Erholungswert und runden die attraktive Lage ab.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Gaube mit Ausblick

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

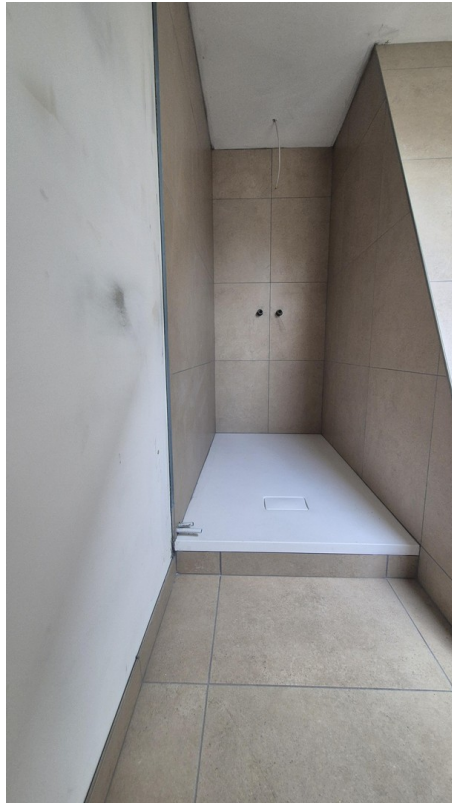


Dusche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Dusche



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



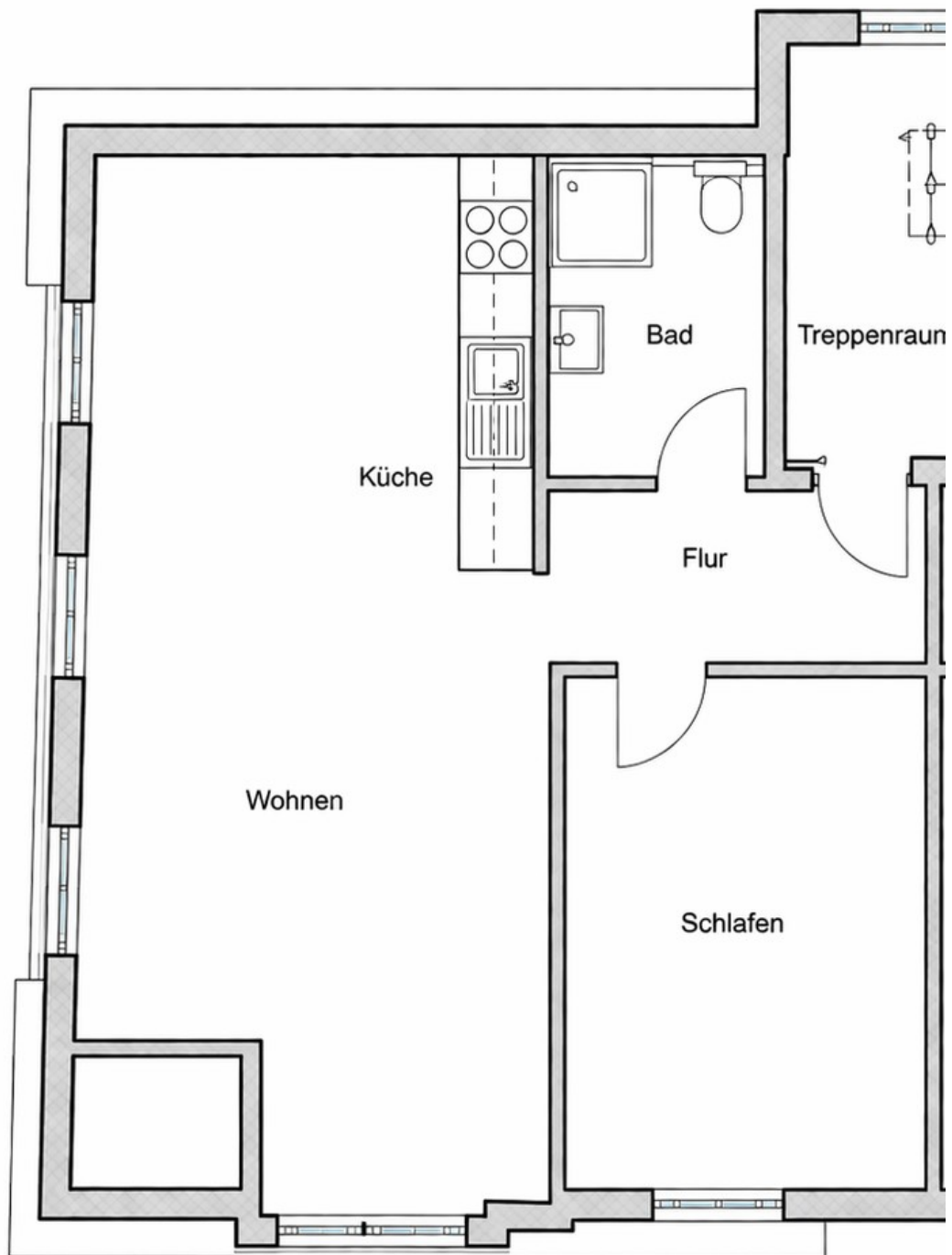
Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Gaube mit Ausblick

Exposé - Grundrisse



Grundriss