

# Exposé

## Wohnung in Hannover

### Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Fernblick ins Grüne und Tiefgaragenstellplatz in Hannover-Mühlenberg



Objekt-Nr. OM-444331

#### Wohnung

Verkauf: **199.500 €**

Ansprechpartner:  
Herr Peschke

30457 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	369 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und modernisierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit sechs Parteien in einer ruhigen Seitenstraße von Hannover-Mühlenberg. Sie verbindet ein urbanes Umfeld mit einer außergewöhnlich ruhigen, naturnahen Lage.

Die Wohnung ist günstig geschnitten: Ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon bildet das Herzstück, hinzu kommen ein gemütliches Schlafzimmer, eine separate Küche mit Einbauküche, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, eine praktische Abstellkammer sowie ein großer Kellerraum.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2005 modernisiert: Alle Fenster wurden erneuert und mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Bad und Küche wurden neu gefliest, der Heizkörper im Bad durch ein modernes Modell ersetzt. Der Balkon erhielt eine Markise und wurde ebenfalls gefliest.

Im Wohn- und Schlafzimmer ist ein Korkparkettboden verlegt, im Flur pflegeleichtes Laminat.

Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Zum Sondereigentum gehören ein großzügiger, trockener Kellerraum mit ca. 15 m<sup>2</sup>, der reichlich Stauraum bietet, sowie die Mitbenutzung eines großen Fahrradkellers (ca. 16 m<sup>2</sup>) und eines Trockenraums im Keller.

Ein zur Wohnung gehöriger Tiefgaragenstellplatz ermöglicht komfortables und witterungsgeschütztes Parken; zusätzliche Stellplätze befinden sich direkt vor dem Haus.

In den letzten Jahren wurde die Gesamtanlage energetisch modernisiert: Dank einer neuen Dacheindeckung mit zeitgemäßer Dämmung erreicht das Gebäude die für das Baujahr untypische Energieeffizienzklasse C. Ein entsprechender Verbrauchsausweis liegt vor.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

Das Hausgeld beträgt derzeit 369 € monatlich und enthält bereits die umlagefähigen Heizungs-, Wasser- und Abwasserkosten; etwa die Hälfte entfällt auf die Erhaltungsrücklage. Lediglich der Strom ist separat zu zahlen und belief sich bisher auf weniger als 50 € im Monat.

Der Kaufpreis für die Wohnung inklusive Tiefgaragenstellplatz beträgt 199.500 €. Im Kaufpreis enthalten sind die Einbauküche, die Balkonmarkise sowie bei Bedarf das vorhandene Mobiliar und die Waschmaschine, sodass ein kurzfristiger und unkomplizierter Einzug möglich ist. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

Bitte keine Makleranfragen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Das Mehrfamilienhaus in Massivbauweise liegt am Rand eines gepflegten Wohngebietes. In wenigen Gehminuten erreichen Sie mehrere Supermärkte, Ärzte, eine Apotheke sowie Schulen, Kitas und einen Sportverein.

Der einladende Balkon mit Westausrichtung ist das besondere Highlight: Von der Mittagszeit bis in den Abend hinein genießen Sie hier viel Sonne und einen einzigartigen Ausblick ins Landschaftsschutzgebiet. Die nahegelegenen Felder und ein kleiner Teich bieten eine hohe Lebensqualität und laden direkt vor der Haustür zu Spaziergängen und Naherholung ein – ein seltenes Zusammenspiel von Natur und Stadtnähe.

Die Stadtbahnstation sowie mehrere Buslinien liegen etwa acht Gehminuten entfernt; die Innenstadt von Hannover erreichen Sie mit der Straßenbahn in rund 15 Minuten. Die Bundesstraßen 65 und 217 sind in wenigen Autominuten erreichbar und sorgen für eine sehr gute Anbindung in die Region.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie

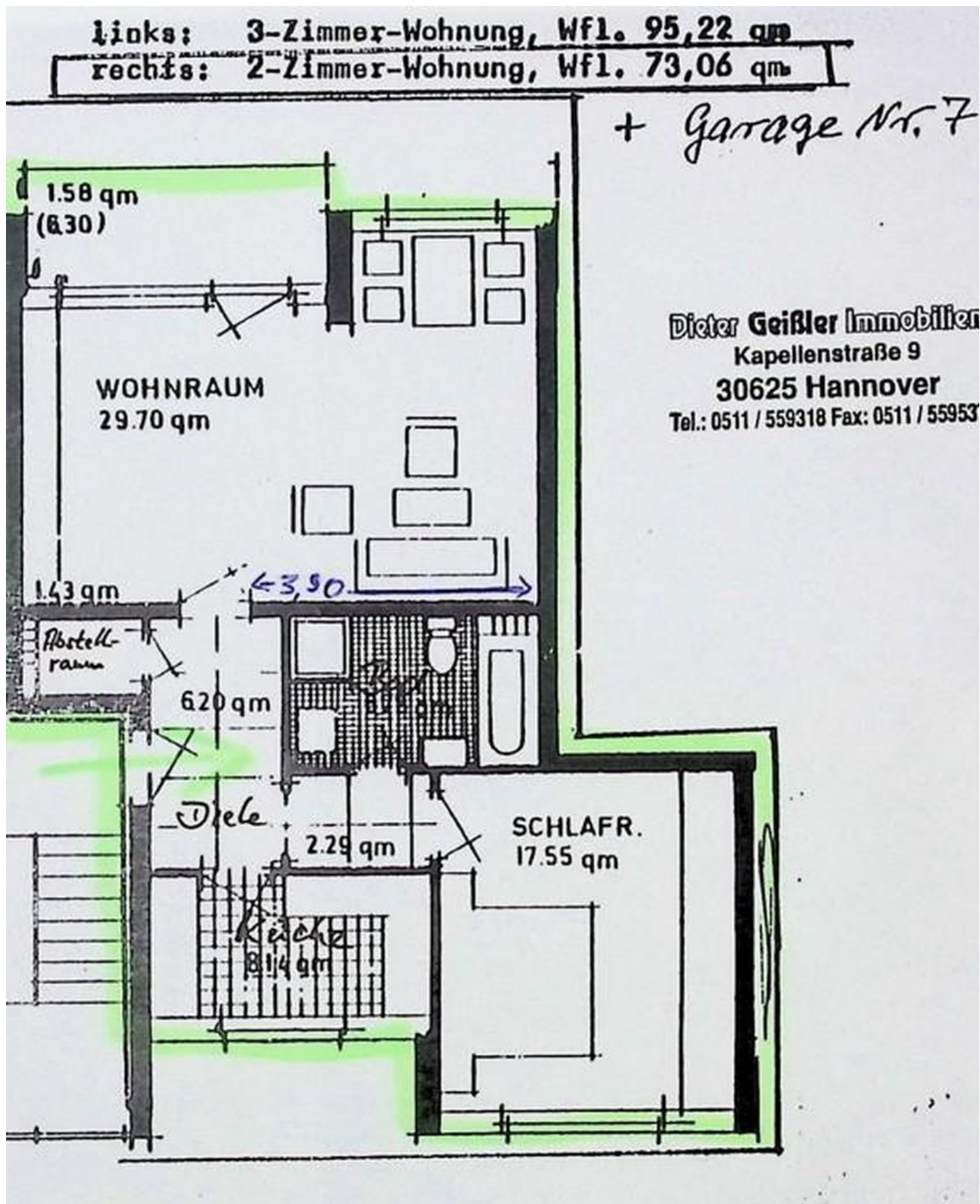


Außenansicht



Eingangsbereich

# Exposé - Grundrisse



Grundriss