

# Exposé

## Wohnung in Hannover

**Schöne, vom Innenarchitekten gestaltete 3-Zimmer  
Wohnung in besonderem Quartier in Hannover-List**



Objekt-Nr. OM-444903

**Wohnung**

Verkauf: **385.000 €**

Ansprechpartner:  
Dr. Achim Sohns

30655 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1907	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	112,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	16,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	270 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive, durch Innenarchitekt gestaltete 3-Zimmer Wohnung mit gut 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der List.

Individuell geplante Einbauküche (Fa. Rosenowski, Miele-Geräte), Glasmosaik-Fliesen Bisazza im Bad, Eichen-Echtholz-Parkett (der Fa. Husnik) in der ganzen Wohnung, drehbarer Kaminofen im großen Turm-Wohnzimmer (42,4 qm) mit freigelegten Dachbalken. 2017 umfassende Kernsanierung - neu: Elektro, Heizkörper und Rohre, Wände, Fußböden, Fußleisten, Fensterbänke u.a. 2024 neue, hochwertige Doppelverglasung 2024 (UG-Wert 1,1) und neue Schließanlage.

## Ausstattung

Individuelle EBK (Miele-Geräte) und Bad, Eichenparkett, Kaminofen, Einbauschränke, besondere Fliesen in Küche und Bad, LAN in jedem Raum, hochwertige Doppelverglasung, 1,5 Kellerräume.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Ich ziehe mit meinen Zwillingen in ein Reihenhaus nach Hannover Kleefeld um, daher verkaufen wir unsere schöne Wohnung.

## Lage

Die Wohnung ist Teil des denkmalgeschützten Altbau-Quartiers Spannhagengarten (Baujahr 1907, List) - mit schönem als Garten gestaltetem Innenhof, sehr geeignet zum Spielen und Verweilen. Das Appartement ist zwei Gehminuten vom Stadtwald Eilenriede entfernt. In der Nähe befinden sich Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Fitnessstudios, Ärzte, MHH u.a..

Die verkehrstechnische Anbindung ist sehr gut: sowohl was Öffentliche Verkehrsmittel angeht - mehrere U-Bahn-, Bus-, Straßenbahnlinien (Linien 3 und 7), die in wenigen Minuten ins Stadtzentrum bringen -, als auch für die PKW-Nutzung: Nähe zum Messe-Schnellweg (A2, A 7). In dieser Gegend findet man neben Mehrfamilienhäusern, auch Einfamilienhäuser.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 3

# Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

# Exposé - Galerie



Küche 3



Küche 4

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1b

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Flur Richtung Küche



Flur mit Einbauschränken

# Exposé - Galerie



Spannhagengarten

# Exposé - Grundrisse



Einfacher Grundriß