

Exposé

Wohnung in Hannover

3-Zimmer-Wohnung in Hannover Groß-Buchholz



Objekt-Nr. OM-448299

Wohnung

Verkauf: **239.000 €**

30627 Hannover
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	82,25 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	335 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gemütliche 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit sonnigem Balkon in ruhiger Lage

Diese charmante und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1982 bietet auf ca. 83 m² Wohnfläche viel Platz zum Wohlfühlen. Der durchdachte Grundriss schafft helle, freundliche Räume mit einer angenehmen Wohnatmosphäre – ideal für Paare oder kleine Familien.

Ein Highlight ist der Balkon in Süd-Ausrichtung, auf dem Sie die Sonne vom späten Vormittag bis in die frühen Abendstunden genießen können – ein perfekter Ort für entspannte Momente oder gesellige Abende im Freien.

Für wohlige Wärme sorgt eine moderne Fernwärmeheizung, die sowohl effizient als auch umweltfreundlich ist. Mit einem sehr guten Energiewert von nur 62 kWh/m²a profitieren Sie von niedrigen Nebenkosten und einem zeitgemäßen energetischen Standard.

Ein eigener PKW-Stellplatz direkt neben der Haustür sorgt für zusätzlichen Komfort und kurze Wege – ideal für den Alltag und den sicheren Abstellplatz Ihres Fahrzeugs.

Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das attraktive Gesamtpaket ab.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die ein gemütliches Zuhause in ruhiger, zentral angebundener Lage suchen – zum Einziehen und Wohlfühlen.

Ausstattung

Hervorzuheben sind auch die zahlreichen Gemeinschaftseinrichtungen, die den Wohnwert zusätzlich steigern: Ein Hausmeisterservice direkt im Haus sorgt für eine zuverlässige Betreuung und Pflege der Anlage. Der großzügige Garten steht allen Bewohnern zur Nutzung zur Verfügung und bietet mit einem eigenen Kleinkinderspielplatz ideale Voraussetzungen für Familien.

Darüber hinaus profitieren Sie von einem praktischen Hobbyraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, und für Fahrräder steht ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller zur Verfügung, der sicheren und komfortablen Stauraum bietet.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Die Wohnung liegt in einer verkehrsberuhigten Straße, wodurch Sie Ruhe und Erholung finden, ohne auf Komfort verzichten zu müssen. Discounter, eine S-Bahn-Haltestelle und eine Schule erreichen Sie bequem in weniger als fünf Minuten zu Fuß – alles, was Sie im Alltag brauchen, liegt quasi vor der Tür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	62,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Arbeitszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Loggia



Loggia

Exposé - Galerie

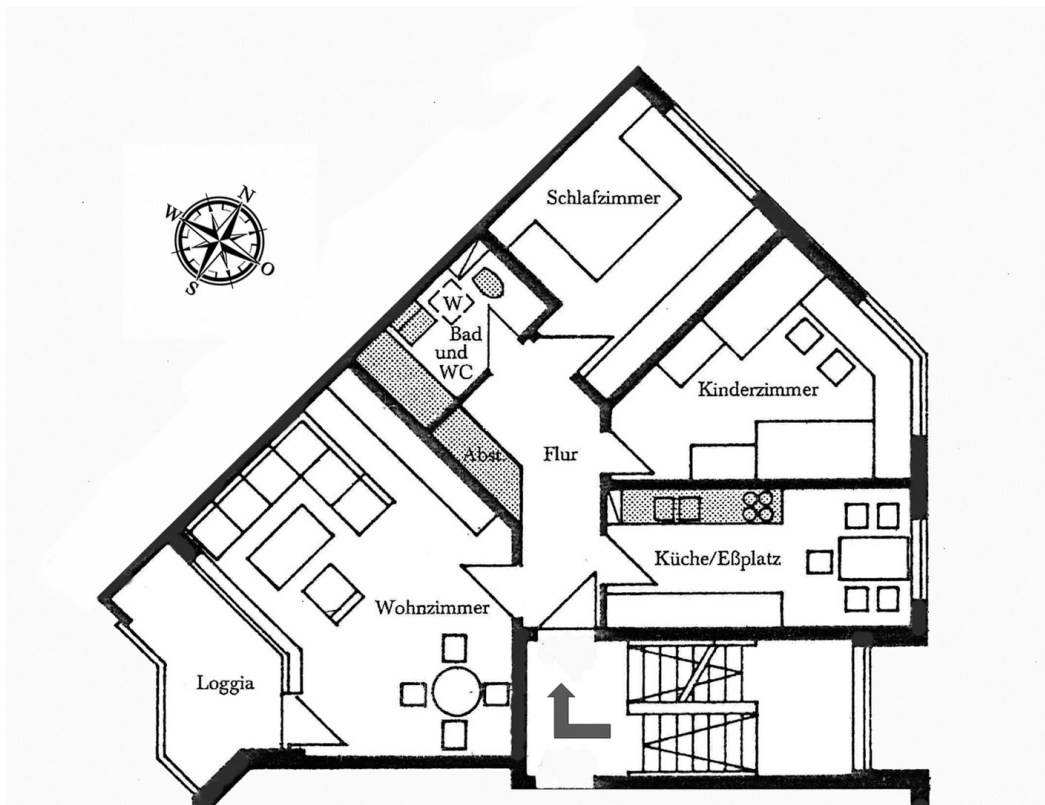


Loggia

Wg. 6,		30627 Hannover, 2.OG	
WoZi	$4,00 \times 2,80 = 11,20$		
+	$1,80 \times 3,70 = 6,66$		
+	$\frac{3,60 \times 3,00}{2} = 5,40 \text{ m}^2$		
	$+\text{i.M.} \frac{2,50 \times 0,70}{2} = 0,88$		$= 24,14\text{m}^2$
Schl.-Zi	$3,60 \times 3,66 = 13,18$		
+	$0,60 \times 1,80 = 1,08$		$= 14,26\text{m}^2$
Zimmer 1	$1,30 \times 5,10 = 6,63$		
+	$4,20 \times \frac{3,50}{2} = 7,35$		
+	$\frac{0,50 \times 2,50}{2} = 0,63$		$= 14,61\text{m}^2$
Küche	$5,30 \times 2,40$		$= 12,72\text{m}^2$
Bad	$3,00 \times 1,70$		$= 5,10\text{m}^2$
Flur	$1,40 \times 2,70 = 3,78$		
+	$1,70 \times 1,50 = 2,55$		
+	$\frac{1,40 \times 1,20}{2} = 0,84$		$= 7,17\text{m}^2$
Loggia	$2,80 \times 1,45 = 4,06$		
+	$1,00 \times 0,90 = 0,90$		
+	$\frac{1,00 \times 1,00}{2} = 0,50$		
+	$\frac{1,45 \times \text{i.M.} 0,90}{2} = 0,65$	$= 6,11 \times 0,50$	$= 3,06\text{m}^2$
Abst.-R.	$0,70 \times \text{i.M.} 1,70$		$= \frac{1,19\text{m}^2}{82,25\text{m}^2}$

Flächenberechnung

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

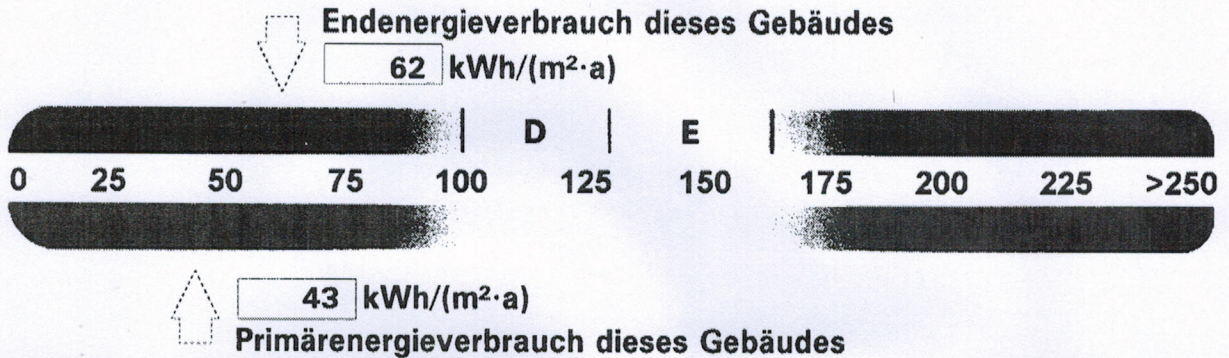
Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer²⁾ NI-2017-001607792
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

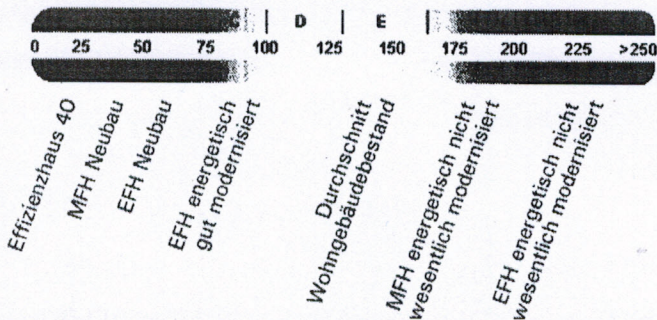
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

62 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.14	31.12.14	Nah-/Fernwärme	0,70	174.560	68.233	106.327	1,23
01.01.15	31.12.15	Nah-/Fernwärme	0,70	176.241	71.728	104.513	1,12
01.01.16	31.12.16	Nah-/Fernwärme	0,70	195.162	60.739	134.423	1,10

Vergleichswerte Endenergie⁴⁾



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
AF-Nr.: 2010000255854