

Exposé

Wohnung in Seelze

Renovierte Wohnung mit großem Balkon und hochwertiger Einbauküche in top gepflegtem Haus



Objekt-Nr. OM-450107

Wohnung

Vermietung: **840 € + NK**

Ansprechpartner:
Simon S

Im Brünfeld 13
30926 Seelze
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1972	Mietsicherheit	2.520 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	70,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	130 €	Etage	2. OG
Heizkosten	70 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	200 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses in Seelze-Lohnde sucht zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen neuen Mieter. Mit rund 70qm Wohnfläche bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich gut für Paare, kleine Familien oder das Wohnen mit Homeoffice.

Wichtiger Hinweis vorab: Die Wohnung wird aktuell noch von einem Malerfachbetrieb renoviert. Der Bezug erfolgt entsprechend in frisch hergerichteten Zustand.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet das helle Wohn- und Esszimmer und direktem Zugang zur Loggia. Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, inklusive hochwertiger Geräte und einer Dunstabzugshaube. Sie arbeitet leise und leistungsstark und sorgt durch ihre Bauform für mehr Kopffreiheit beim Kochen.

Das Schlafzimmer bietet Platz für ein Doppelbett. Das zweite Zimmer lässt sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer nutzen. Das 2021 vollständig modernisierte Badezimmer verfügt über eine bodentiefe Dusche, ein Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss. Im Zuge der Sanierung wurden auch die Wasserleitungen erneuert. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum für zusätzlichen Stauraum. Für Fahrräder steht ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller zur Verfügung. Bei Bedarf kann eine Mietgarage angemietet werden, aktuell sind Stellplätze verfügbar.

Das Gebäude verfügt über eine gedämmte Fassade. Die Fenster sind zweifach verglast und wurden 2018/2019 erneuert. Geheizt wird über eine zentrale Heizungsanlage neueren Baujahrs (ca. 2021) mit Fernwartung und zentraler Ablesung. Ein Glasfaseranschluss für das Gebäude ist in Planung.

Ausstattung im Überblick:

3 Zimmer, ca. 69,72 m² Wohnfläche

Obergeschoss, Lage links

Helles Wohn- und Esszimmer mit Loggia

Moderne Einbauküche (Baujahr 2016) mit hochwertigen Geräten

Schräg designte Blaupunkt Dunstabzugshaube

2021 modernisiertes Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

Separates Gäste-WC

Zweifach verglaste Fenster (2018/2019)

Zentralheizung neueren Baujahrs (ca. 2021)

Gedämmte Gebäudefassade

Eigener Kellerraum

Gemeinschaftlicher Fahrradkeller

Mietgarage auf Wunsch verfügbar

Glasfaseranschluss in Planung

Aktuell laufende Renovierung durch Malerfachbetrieb

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend von Seelze-Lohnde, einem Ortsteil mit angenehmer Nachbarschaft und großer Naturnähe. Trotz der ruhigen Atmosphäre besteht eine gute Anbindung an das Zentrum von Seelze sowie an die Landeshauptstadt Hannover.

Nur wenige Schritte entfernt verläuft der Mittellandkanal, der dem Viertel mit seinen Uferwegen eine besondere Lebensqualität verleiht. Spaziergänge am Wasser oder Radtouren entlang des Kanals gehören hier zum Alltag. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Häusern, kleinen Gärten und überschaubaren Straßen.

Supermärkte, Bäckereien, Schulen, Kindergärten und Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die nächste Bushaltestelle ist in etwa zwei Gehminuten erreichbar, der Hauptbahnhof Hannover liegt rund 15 Fahrminuten entfernt. Auch zum Flughafen Hannover sind es nur etwa 18 Fahrminuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

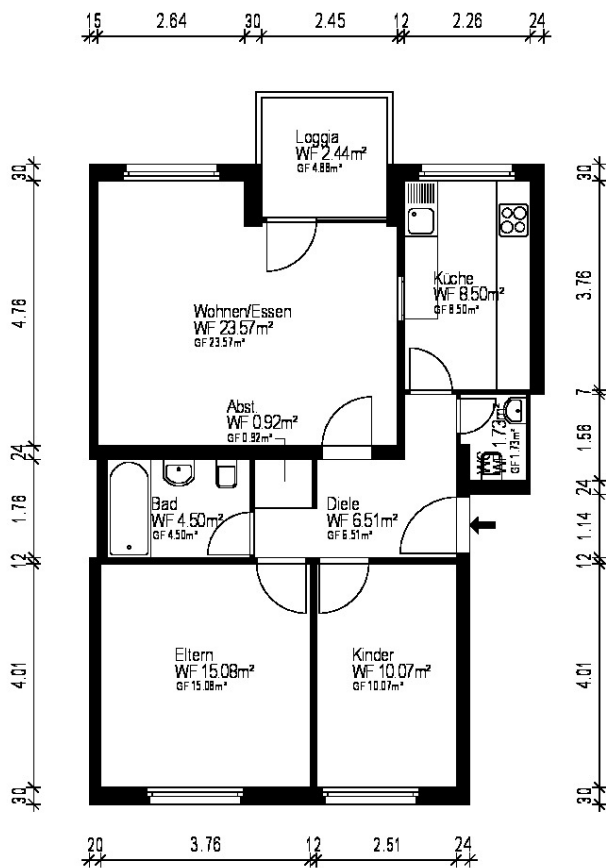


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 32 - 13355 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 846 23



Gebäude	ETW		
Ort/Strasse	30826 Seelze, Im Brünfeld 13		
Planinhalt	2.Obergeschoss		
Maßstab	1:100/A4	Datum	14.01.2026
Objekt-Nr.	WE11	Plan-Nr.	1

Architektenkammer Berlin
Auftrag - CAD-Service - Flächen