

# Exposé

## Wohnung in Hannover

### Möbelierte 1-Zimmer Wohnung mit Balkon, Schwimmbad und Sauna



Objekt-Nr. OM-453738

#### Wohnung

Vermietung: **650 € + NK**

Steimbker Hof 9  
30625 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1978	Mietsicherheit	1.950 €
Zimmer	1,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 50 m<sup>2</sup> große 1-Zimmer Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine gepflegte Ausstattung. Ein besonderes Highlight ist der offene Wohn- und Schlafbereich, der durch eine hochwertige, massive Schiebetür mit Dreifachverglasung ergänzt wird. Diese sorgt nicht nur für ein angenehmes Wohnklima, sondern bietet zudem eine ausgezeichnete Schalldämmung.

Wohnkomfort & Details:

- **Wohnen & Schlafen:** Ein großzügiger Bereich mit direktem Zugang zum großen Balkon, der einen herrlichen Blick ins Grüne bietet.
- **Küche:** Die Wohnung ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet.
- **Abstellraum:** Praktische Kammer innerhalb der Wohnung, die über einen eigenen Waschmaschinenanschluss verfügt.
- **Eingangsbereich:** Einladender Flur mit ausreichend Platz für eine Garderobe.

Wellness & Gemeinschaft:

- **Wellnessbereich:** Den Bewohnern stehen ein hauseigenes Schwimmbad, sowie eine Sauna zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.
- **Zusatzräume:** Ein Fahrradkeller, Trockenräume, sowie ein Waschraum mit Münzgeräten sind im Gebäude vorhanden.

Stauraum:

- Zur Wohnung gehört ein separater, abschließbarer Kellerraum, der zusätzliche Lagerfläche bietet.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktanfrage.

## Ausstattung

Diese Wohnung wird möbliert vermietet, wie auf den Fotos ersichtlich. Die Einrichtung ist bereits im Mietpreis enthalten.

Die Ausstattung im Überblick:

- **Vollständige Einbauküche:** Ausgestattet mit Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspüler und Kühl-/Gefrierkombination.
- **Viel Stauraum:** Ein großer Einbauschränk bietet viel Platz für Kleidung und Vorräte, sodass der Wohnbereich ordentlich bleibt.
- **Flexible Möblierung:** Die vorhandene Einrichtung (Bett, Sofa, Esstisch, Kommoden) deckt den täglichen Bedarf ab, lässt aber dennoch Raum für Ihre eigene Gestaltung.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und ideal für jemanden, der eine unkomplizierte, gut ausgestattete Lösung sucht.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

## Lage

Lage: Wohnen am Steimbker Hof – Ruhe trifft exzellente Infrastruktur

Diese Wohnung besticht durch ihre ruhige und grüne Lage im Heideviertel. Besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zur Medizinischen Hochschule Hannover (MHH), die Sie bequem zu Fuß oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichen.

Die tägliche Nahversorgung ist hervorragend: Ein REWE-Markt und eine Apotheke liegen nur ca. 140 m entfernt. Ein besonderes Plus an Lebensqualität bietet der lokale Wochenmarkt, der regelmäßig in direkter Nähe frische regionale Produkte bereithält.

Mobilität & Freizeit:

- **Anbindung:** Die Bushaltestelle „Heidering“ liegt fast vor der Tür (ca. 100 m). Die Stadtbahn-Haltestelle Misburger Straße ist ebenfalls schnell erreicht – von dort gelangen Sie in nur rund 15 Minuten direkt in die Innenstadt. Für Fernpendler bietet der S-Bahnhof Karl-Wiechert-Allee sowie die schnelle Anbindung an den Messeschnellweg (A2/A7) ideale Voraussetzungen.
- **Erholung:** Der Stadtwald Eilenriede liegt praktisch vor der Haustür und lädt als grüne Lunge Hannovers zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	119,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohn-/Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-/Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Balkon



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Schwimmbad



Tischtennisraum

# Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse

