

# Exposé

## Wohnung in Hannover

**Wohnraum mit 3 Zimmern & Weitblick am  
Mittellandkanal – hochwertig saniert & sofort  
bezugsbereit!**



Objekt-Nr. OM-454201

### Wohnung

Verkauf: **245.000 €**

Ansprechpartner:  
K.Mastalka

30655 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	225 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnraum mit 3 Zimmern & Weitblick am Mittellandkanal – hochwertig saniert & sofort bezugsbereit

Diese stilvoll und hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung vereint modernes Wohnen, durchdachte Ausstattung und eine attraktive Lage im beliebten Hannoveraner Stadtteil Buchholz. In unmittelbarer Nähe zum Mittellandkanal gelegen, überzeugt die Wohnung mit lichtdurchfluteten Räumen, hochwertiger Ausführung und einem modernen Wohnambiente.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage und wurde vor wenigen Jahren umfassend kernsaniert. Bereits beim Betreten vermittelt der großzügige Eingangsbereich mit indirekter Beleuchtung, abgehängter Decke und stilvollen Stuckleisten einen eleganten und modernen Eindruck.

Das großzügige Wohnzimmer begeistert durch große Fensterflächen und einen schönen Blick ins Grüne bis über Hannover. Hochwertige Bodenbeläge in Eichenoptik, Echtholzfußleisten im Hamburger Profil sowie moderne Designheizkörper schaffen ein stilvolles Gesamtbild. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den Balkon mit angenehmem Ausblick. Zusätzlich besteht die Möglichkeit zur Installation eines Kamins.

Ein weiteres Zimmer, direkt an den Wohnbereich angrenzend, eignet sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer.

Das Schlafzimmer wurde ebenfalls hochwertig gestaltet und verfügt über eine moderne Hotel-Lichtschtaltung inklusive indirekter Beleuchtung. Gleichzeitig bietet der Raum ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank.

Das vollständig neugestaltete Badezimmer überzeugt mit modernem Design und hochwertigen Materialien. Großformatige Fliesen in Betonoptik harmonisieren mit klassischen weißen Wandfliesen und stilvollen Stuckleisten. Eine bodengleiche Regendusche, ein Wand-WC, Handtuchheizkörper sowie intelligente Lichtgestaltung runden das hochwertige Badkonzept ab.

Auch die Küche wurde im Zuge der Sanierung umfassend modernisiert. Neben erneuerten Anschlüssen und modernen Bodenfliesen bietet sie ideale Voraussetzungen für eine individuelle Küchengestaltung. Die vorhandene Wolf Gas-Kombitherme stammt aus dem Jahr 2016.

## Ausstattung

Ausstattung & Highlights

- umfassende Kernsanierung der Wohnung
- 3-fach verglaste Fenster und Balkontür
- sämtliche Elektro- und Sanitärleitungen erneuert
- Heizungsleitungen vollständig unterputz verlegt
- neue Designheizkörper in allen Räumen
- glatt gespachtelte Wände in allen Wohnräumen
- hochwertige Bodenbeläge in Eichenoptik
- Echtholzfußleisten im Hamburger Profil
- stilvolle Stuckleisten
- indirekte Beleuchtung in Flur, Schlafzimmer und Bad
- modernes Badezimmer mit bodengleicher Regendusche

- moderne Betonoptik-Fliesen in Küche und Bad
- Wolf Gas-Kombitherme aus 2016
- Balkon mit Weitblick
- Möglichkeit zur Kamininstallation im Wohnzimmer

Hinweis zum Energieausweis

Der aktuell vorliegende Energieausweis basiert noch auf dem ursprünglichen energetischen Zustand des Gebäudes und weist derzeit die Energieeffizienzklasse E aus.

Zwischenzeitlich wurden bereits umfangreiche energetische Maßnahmen am Gebäude umgesetzt, die im bestehenden Energieausweis noch nicht berücksichtigt sind. Hierzu zählen insbesondere die Dämmung des Dachbodens sowie der Austausch sämtlicher Fenster im Haus auf moderne 3-fach-Verglasung.

Der Energieausweis wird im laufenden Jahr erneuert. Aufgrund der bereits erfolgten Maßnahmen ist von einer deutlich verbesserten energetischen Einstufung auszugehen.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Kamin

**Lage**

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage im beliebten Stadtteil Hannover-Klein Buchholz – nur wenige Schritte vom Mittellandkanal entfernt.

Die Umgebung verbindet urbanes Leben mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie Sport- und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Innenstadt von Hannover ist hervorragend.

Besonders hervorzuheben ist die direkte Nähe zum Mittellandkanal mit seinen weitläufigen Grünflächen und Spazierwegen, die einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	159,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wandbeleuchtung im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Zugang zum Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Stuck in allen Räumen



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Hotellightschaltung Schlafzi.

# Exposé - Galerie



Abstellraum/Zugang zum Bad



Bad 1

# Exposé - Galerie



Bad 2



Ebenerdige Dusche

# Exposé - Galerie



Bad



Ausblick vom Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Schierholzstr.