

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hannover

### Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in beliebter Lage von Hannover-Linden



Objekt-Nr. **OM-454536**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **795 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dr.N.Dogan

30451 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1948	Mietsicherheit	2.000 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	56,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	85 €	Etage	3. OG
Heizkosten	80 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	165 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig modernisierte und optimal aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in gefragter Lage von Hannover-Linden Nord (Fössestrasse) , nur wenige Minuten von der Limmerstraße, der Universität Hannover sowie der Innenstadt entfernt.

Auf ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ein modernes Wohnkonzept mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, Studenten, Berufspendler oder auch eine 2er-WG.

Besonders hervorzuheben sind die durchdachte Raumaufteilung, die moderne Ausstattung sowie die helle und angenehme Wohnatmosphäre.

## Ausstattung

Highlights der Wohnung

- Separater Schlafbereich mit angenehmer Raumgröße
- Großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Loggia
- Moderne Einbauküche inklusive:
  - Waschmaschine
  - Spülmaschine
  - Cerankochfeld
  - Backofen
- Essbereich mit Tisch und 4 Stühlen inklusive
- Modernes Badezimmer mit bodentiefer Dusche und Fenster.
- Praktischer Abstellraum bzw. Ankleide-/Schuhbereich
- Teilmöbliert
- Optional vollständig möblierbar gegen Aufpreis
- Gepflegte moderne Bodenbeläge
- Sehr gute Raumaufteilung mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit

Moderne Elektroeinrichtung mit Deckeneinbauleuchten dimmbar.

WLAN Internetanschluss kostenlos

Die Wohnung eignet sich sowohl als stilvolle Wohnung für Singles oder Paare als auch hervorragend für Studenten oder eine 2er-WG.

Bei Interesse freuen wir uns über eine aussagekräftige Anfrage mit kurzer Vorstellung.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bei Interesse freuen wir uns über eine aussagekräftige Anfrage mit kurzer Vorstellung.

Bitte hinterlassen Sie bei Ihrer Anfrage gerne Ihre Telefonnummer damit wir Sie auch telefonisch erreichen können.

# Lage

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Fössestrasse in Hannover-Linden Nord – einer der beliebtesten Wohnlagen Hannovers. Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten, energetisch regelmäßig saniert, Energieeffizienzklasse C

Die bekannte Limmerstraße mit ihren Cafés, Restaurants, Bars und Einkaufsmöglichkeiten ist fußläufig erreichbar. Auch die Universität Hannover sowie die Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Durch die gute Anbindung an die Schnellstraßen sind weitere Ziele in Hannover bequem erreichbar. Der Flughafen Hannover-Langenhagen ist in ca. 15–20 Minuten erreichbar. Firma Continental AG sogar in 10 Minuten mit dem Auto.

Die Lage verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität und macht die Wohnung besonders attraktiv für junge Berufstätige, Studenten und Paare.

## Verfügbarkeit

Die Wohnung ist nach Absprache ab dem 01.06.2026 verfügbar.

## Sonstiges

Die Wohnung kann auf Wunsch zusätzlich vollständig möbliert vermietet werden und eignet sich ideal als moderne Stadtwohnung mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	98,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Dusch-Bad WC

# Exposé - Galerie

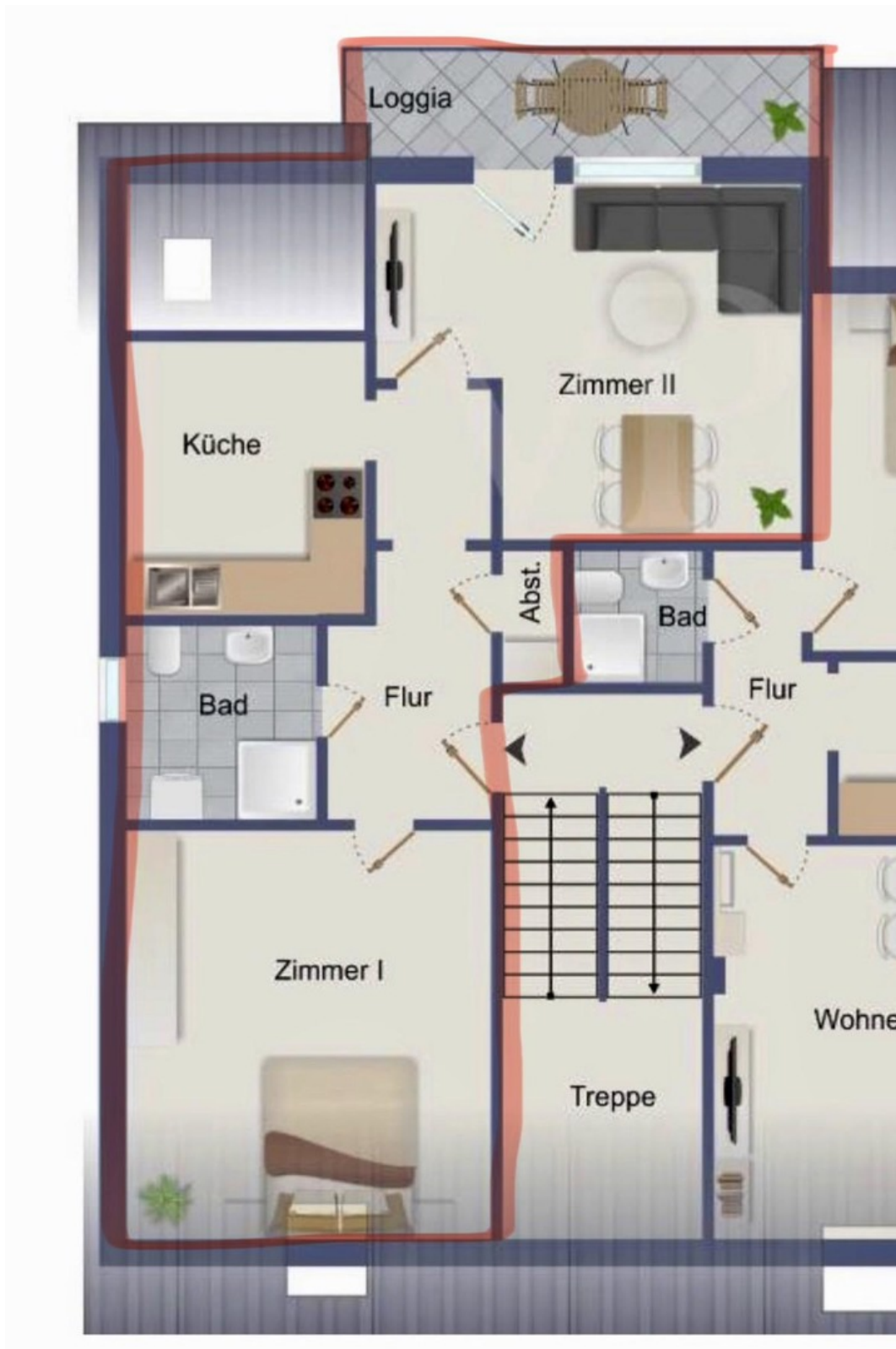


Schlafzimmer



Balkon, Loggia, WoZi

# Exposé - Grundrisse



Grundriss