

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hannover

### 2 Zimmerwohnung Stöcken Erdgeschoss



Objekt-Nr. OM-455159

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **195.000 €**

Am Stöckener Bach 20  
30419 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	67,60 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,28 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	370 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung, die vom Eigentümer bis zum 1. Juli 2026 bewohnt wird, befindet sich in einem 1972 erbauten Mehrfamilienhaus mit 33 Wohneinheiten. Die Erdgeschosswohnung bietet großzügige 67,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt in zwei Zimmer.

Flur, Schlafzimmer und Wohnzimmer sind mit Parkettboden ausgestattet. Bad und Küche verfügen über Granitböden.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein gemütliches, ca. 10 m<sup>2</sup> großes Foyer, von dem aus Sie Küche, Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne, Abstellraum und Wohnzimmer erreichen.

Das helle und geräumige Wohnzimmer besticht durch ein großes Fenster und eine Schiebetür zur Loggia.

Die großzügige Loggia, die als drittes Zimmer mit über 12 m<sup>2</sup> genutzt werden kann, ist mit moderner Verglasung, einer einzigartigen, ferngesteuerten Markise, einem Abstellschrank und einem runden Holztisch ausgestattet.

Die Küche mit eingebauter Küchenzeile und Geräten befindet sich gegenüber dem Wohnzimmer und ist gut geschnitten und in exzellentem Zustand.

Das gepflegte, moderne Badezimmer ist mit WC und Badewanne ausgestattet.

Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Das geräumige Schlafzimmer bietet Platz für ein Doppelbett, einen Kleiderschrank und weitere Möbel. Die Fenster des Schlafzimmers bieten Blick auf den Wald.

Zur Wohnung gehört ein privater Keller mit zusätzlichem Stauraum. Ein privater Parkplatz ist im Preis inbegriffen.

## Ausstattung

- 2-Zimmer-Etagenwohnung im Erdgeschoss
- Das Baujahr des Mehrfamilienhauses: 1972
- Die Wohnfläche beträgt: 67,6 m<sup>2</sup>
- Die Nutzfläche beträgt: ca. 8 m<sup>2</sup>
- Die Grundstücksfläche beträgt: ca. 1.496 m<sup>2</sup> zzgl. 989 m<sup>2</sup> für Stellplätze (gemeinsam Eigentum)
- Das Haus umfasst insgesamt 33 Wohneinheiten
- Ab 1.07.2026 ist die Wohnung frei
- Ein zugeordneter Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Eine großzügige Loggia mit moderne Verglasung- ideal zum Entspannen
- Ein Badezimmer mit Badewanne renoviert
- 3-adrige Elektrik
- Fußboden: Parkett in Diele, Schlafzimmer, Wohnzimmer
- Granitplatten grau in Badezimmer und in der Küche
- Ein Stellplatz inklusive
- Eine Gasheizung aus dem Jahr 2013

**Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Aufzug, Einbauküche

**Lage**

Die Adresse in Stöcken zeichnet sich durch eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung aus, unter anderem durch die S-Bahn-Linie S4 und diverse Buslinien. Das Viertel bietet eine gute Infrastruktur und eine freundliche Nachbarschaft, die sowohl für Berufstätige als auch für Familien eine praktische Umgebung darstellt.

Der Gegend ist ruhig mit einer sehr guten Infrastruktur. Das Umfeld ist geprägt von Grünflächen, welche mit seinen Spazierwegen und der angrenzenden Leine einen hohen Freizeitwert und die verschiedenen Sportmöglichkeiten bietet. Die Lebensmittelgeschäfte, Apotheken und kleinere Geschäfte sind zu Fuß erreichbar und sorgen für eine gute Nahversorgung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



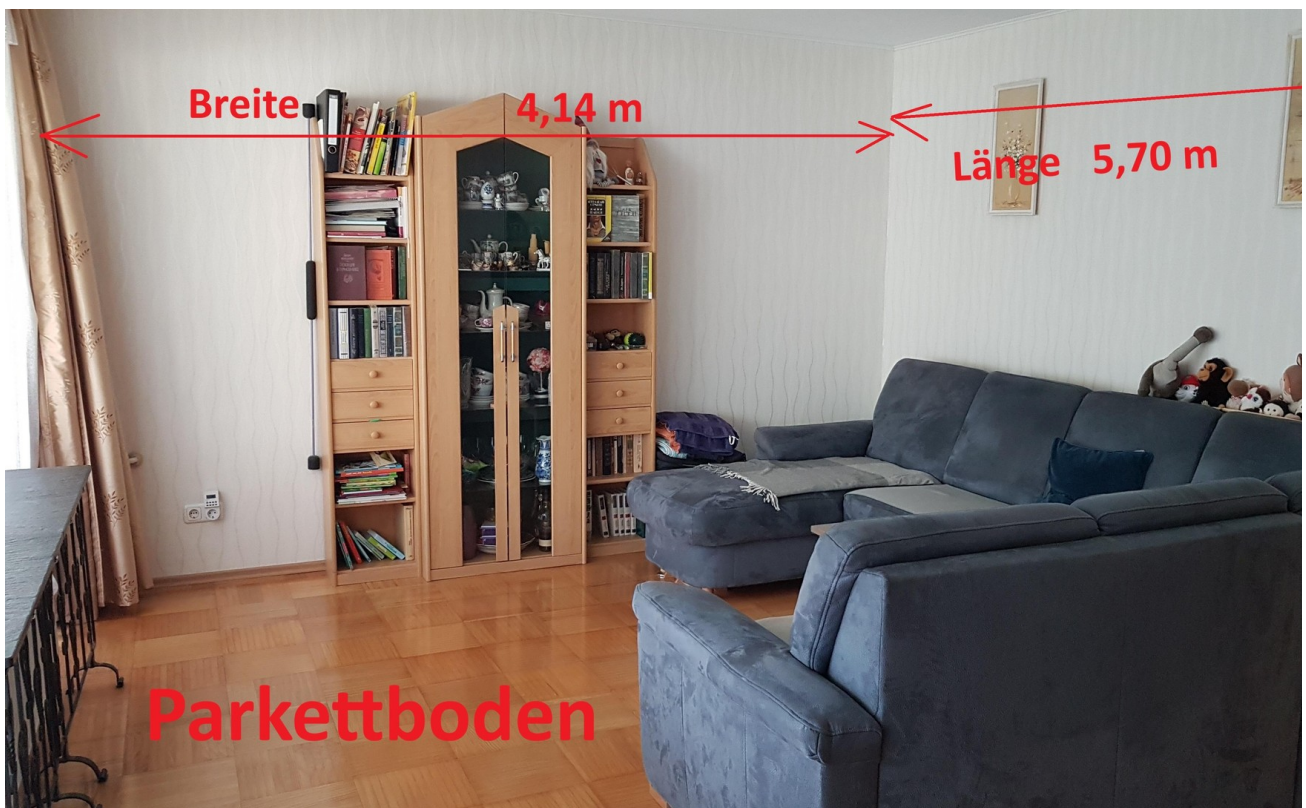
# Exposé - Galerie



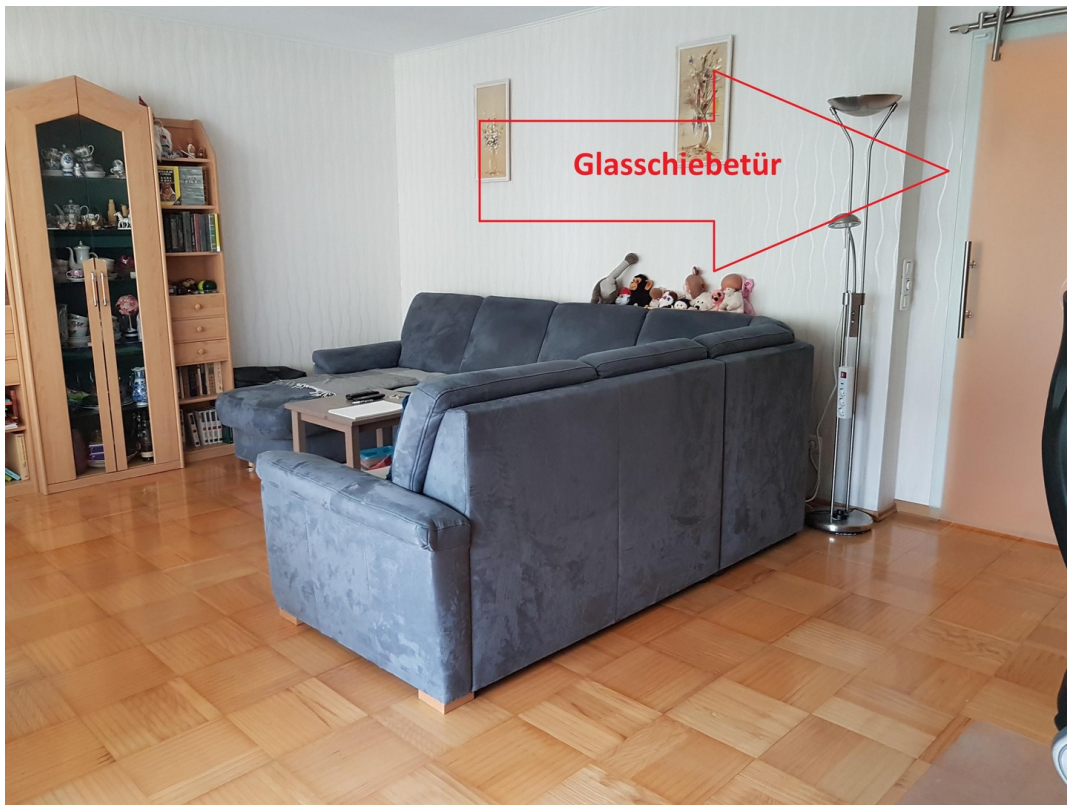
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Skizze Drundriss  
40-7074-2 Zimmer-Wohnung  
Am Stöckener Bach 20, 30419 Hannover

