

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Hannover

### Stadthaus Oststadt 350 m2 seltene Gelegenheit Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-456989

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.749.000 €**

30161 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1890	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	325,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	350,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es gibt Häuser, die gibt es nur sehr selten.

Dieses großzügige Stadthaus in der begehrten Oststadt gehört genau dazu.

Mit rund ca. 350 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 4 Wohnungen mit insgesamt 10 Zimmern, sonnigen Süd-Terrassen und grünem Garten vereint es urbanes Leben mit entspannter Wohnqualität – mitten in der Stadt und doch angenehm ruhig. Hier findet man Raum zum Ankommen, Arbeiten, Spielen und Zurückziehen – über mehrere Ebenen, flexibel nutzbar.

Im Hochparterre empfängt Sie eine helle Wohnung mit vielen alten Stilelementen. Eichenparket in einem großzügigen Wohn- und Essbereich an die eine offene Küche angrenzt. Ein Salon mit einer alten Nussbaumstuckdecke lässt an vergangene Zeiten erinnern. Ein geräumiges Schlafzimmer und ein Modernes Bad mit ebener Dusche und modernen Badmöbeln sowie der Zugang zur Terrasse und Garten sind weitere Highlights dieser Einheit.

Große Fenster lassen viel Licht hinein und schaffen den fließenden Übergang mit wenigen Stufen in den Garten – ideal für lange Sommerabende, Familienessen oder das erste Frühstück im Freien.

Durch das renovierte Treppenhaus gelangen sie in die kernsanierte Einheit im 1. OG

Hier finden Sie in einem großen Wohn- und Arbeitszimmer mit Parkettboden Zugang auf einen Balkon zur Gartenseite. Durch eine Doppelflügeltür gelangen Sie in die moderne Wohnküche mit großem Essplatz.

Ein Schlafzimmer sowie ein modernes Bad mit Walk-In Dusche sowie eine Diele mit großzügigen Einbauschränken stehen hier zur Verfügung. Auf halber Treppe ist ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und ausreichend Lagerfläche vorhanden.

Den Garten erreicht man vom Treppenhaus über eine Wendeltreppe.

Die Einheit im Dachgeschoss verfügt über ein Sonniges Wohnzimmer mit einer grossen Dachterrasse sowie 2 weiteren Zimmer, einer kleinen Küche und einem Bad mit Badewanne.

Über einen separaten Zugang kommt man von der Straße in ein weiteres Apartment im Souterrain bestehend aus Küche, kleinem Duschbad und Wohn- Schlafzimmer mit Ankleideraum.

Der übrige voll unterkellerte und beheizbare Bereich bietet zusätzliche Nutzfläche.

Hobbyraum, Vorratskeller, Waschküche und Abstellflächen bringen Ordnung in den Alltag und schaffen Stauraum.

Die Einheiten haben folgende Größen:

EG 109 m<sup>2</sup>

1.OG 105 m<sup>2</sup>

2. OG 92 m<sup>2</sup>

Apt. Souterrain 47 m<sup>2</sup>

Die Einheiten im Souterrain, EG und 2. OG sind vermietet, das 1 OG wird nach Kaufvertrag frei übergeben.

## Ausstattung

So wird das Haus zum idealen Zuhause für Familien mit Platzbedarf, Mehr-Generationen-Wohnen oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach. Das Haus wurde 2006 energetisch saniert und mit einer neue Dachdeckung versehen. Anschließend wurde das Dachgeschoss kernsaniert. Weitere Renovierungen erfolgten zwischen 2014 und 2025 sodass Sie von einem gepflegten und zeitgemäßen Gesamtzustand profitieren. Der Garten ist liebevoll angelegt und

zugleich pflegeleicht – groß genug für Spiel, Entspannung und Stadtgärtnern, überschaubar genug, um nicht Ihre Wochenenden zu verschlingen. Auf den nach Süden ausgerichteten Terrassen und Balkonen genießen Sie Sonne, Ruhe und den Blick ins Grüne.

Eine Garage für kleine Fahrzeuge kann auf dem rückwärtig angrenzenden Grundstück angemietet werden.

Vereinbaren Sie Ihre Besichtigung und erleben Sie selbst, wie viel Raum für Leben in diesem Haus steckt.

Ausstattung:

- 10 Zimmer
- neues Badezimmer mit ebenerdiger Dusche im EG
- Badezimmer mit Walk-In Dusche im 1. OG
- Badezimmer mit Badewanne im DG
- hochwertige Einbauküche im 1. OG
- edles Eichen-Parkett im Wohnbereich
- 2 Gasthermen aus 2023 und 2008
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung im 1.OG und DG
- Möbliertes Apartment im Souterrain mit EBK (letzte Sanierung 2025)
- ruhiger Garten
- Große Terrassen, 1 Balkon und Dachterrasse (alle Südausrichtung)
- optional kann eine Garage auf dem rückwertigen Nachbargrundstück angemietet werden
- beheizbarer Keller mit 2,5 m Raumhöhe
- Dämmung der Hausfassade 14 cm WLG 035 , Energiekennziffer B (67 kwh/m2a)

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Einbauküche

## Lage

Die Lage dieses Stadthauses steht für genau das, was Hannover-Oststadt so begehrt macht: urbanes Wohnen in einer grünen Alleestraße mit kurzen Wegen – und zugleich viel Grün und Erholungsqualität.

In einem gewachsenen, gepflegten Wohngebiet mit überwiegend Stadthäusern bietet das Umfeld eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre mit sympathischer Nachbarschaft und viel Lebensqualität.

Die Freizeit beginnt dabei quasi vor der Haustür: Die Eilenriede als großer Stadtwald ist in 300 m schnell erreichbar und lädt zum Joggen, Spaziergehen, Radfahren oder einfach zum Durchatmen nach einem langen Tag ein. So verbindet sich der Charme eines grünen Stadtteils mit den Vorzügen der zentralen Lage.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist komfortabel gesichert: Supermärkte, Bäcker, Wochenmärkte, Apotheken, Ärzte sowie verschiedene Kitas und Schulen befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Cafés, Restaurants und kleinere Läden sorgen zusätzlich für das typische Oststadt -Flair – lebendig, aber nicht hektisch. Kulturelle Einrichtungen und die Innenstadt mit ihren Einkaufsstraßen und der Markthalle sind schnell zu erreichen und erweitern das Angebot um alles, was städtisches Leben ausmacht.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend angebunden. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind fußläufig erreichbar, sodass sowohl die City als auch andere Stadtteile

Hannovers bequem erreichbar sind. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen und Schnellwege besteht zudem eine gute Anbindung in alle Richtungen.

Kurz gesagt: Diese Lage vereint ruhiges, gewachsenes Wohnen mit der ganzen Vielfalt der Oststadt und der Nähe zur City – ein Standort, an dem sich Alltag, Freizeit und urbanes Leben ideal ergänzen.

**Infrastruktur:**

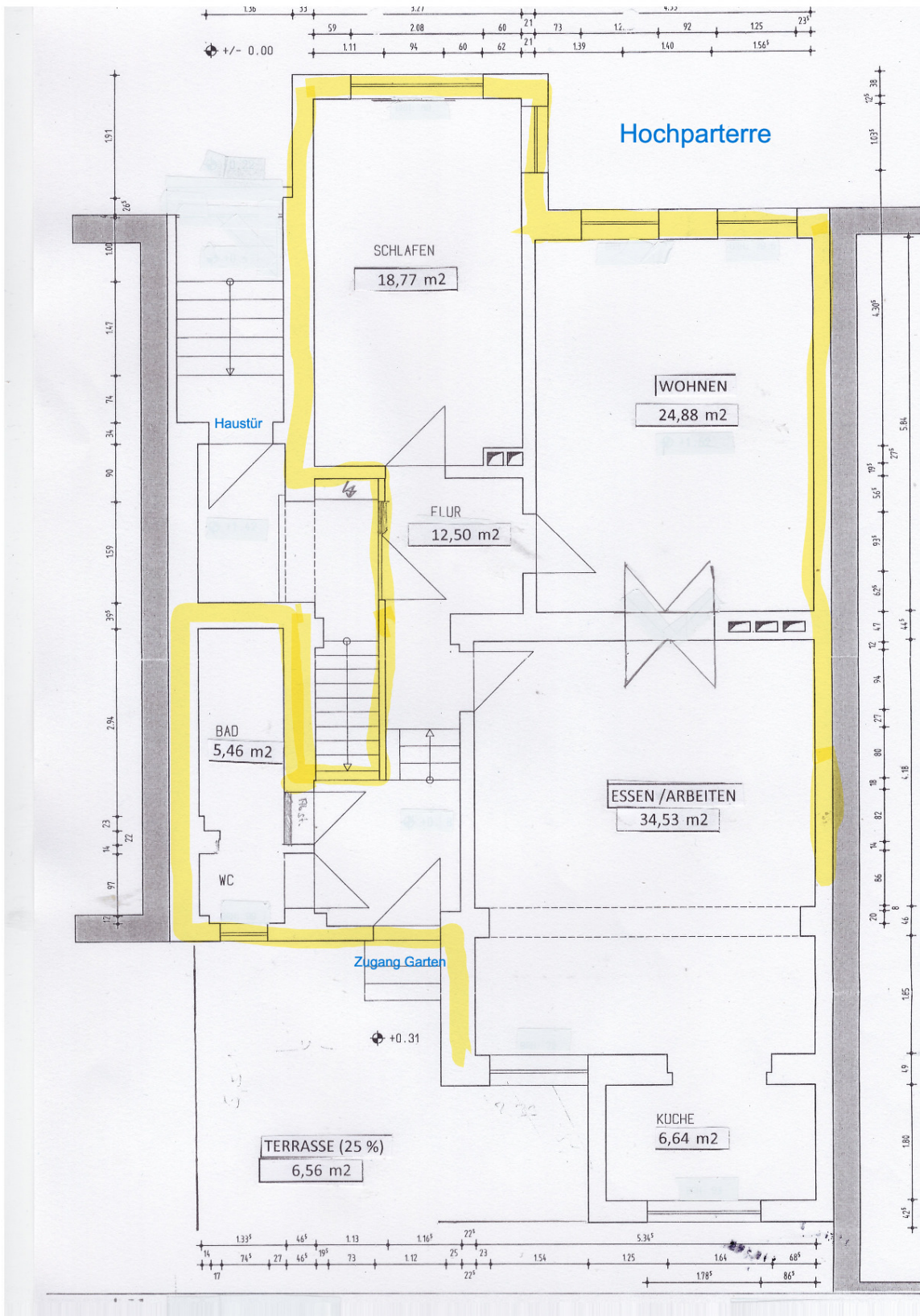
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

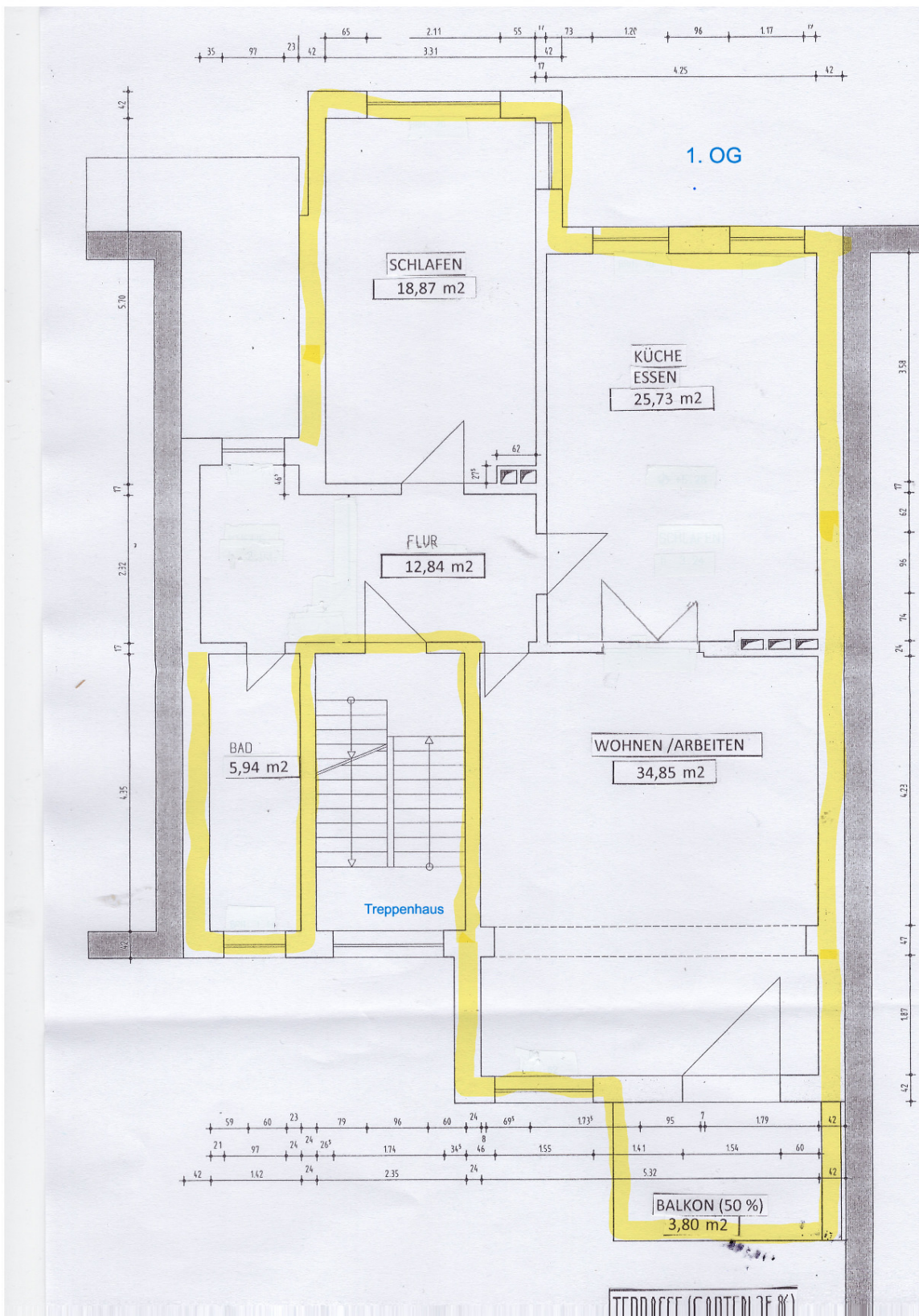
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	67,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



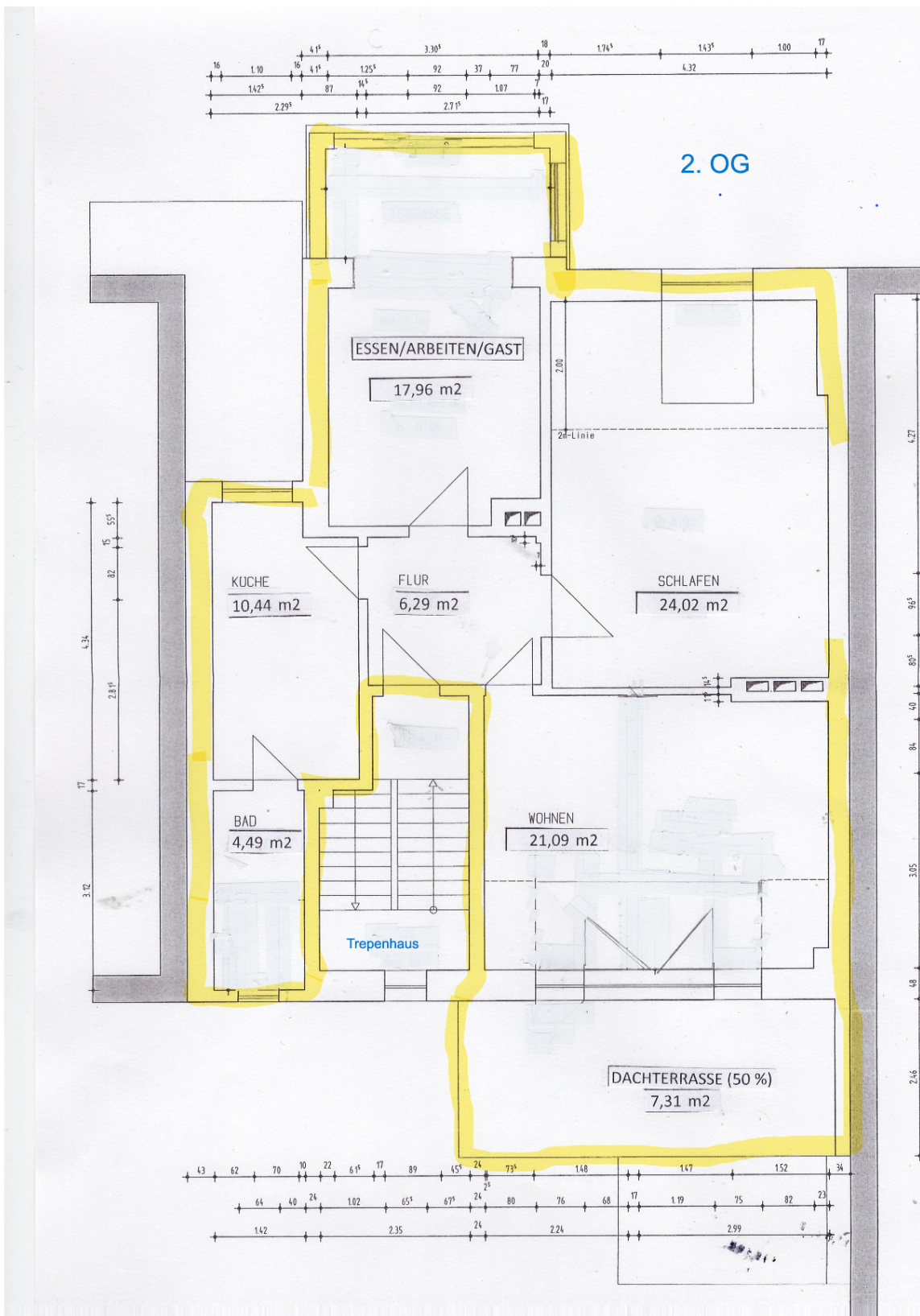
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

