

Exposé

Wohnung in Pattensen

Erstklassig saniert: 3-Zimmer-Wohnung mit Weitblick und Südbalkon



Objekt-Nr. OM-461677

Wohnung

Vermietung: **995 € + NK**

Ansprechpartner:
Simon Pommeranz

30982 Pattensen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1972	Mietsicherheit	2.985 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.09.2026
Wohnfläche	79,00 m ²	Zustand	saniert
Energieträger	Öl	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	120 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	220 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Pattensen! Die hochwertig und umfassend im Jahr 2024 sanierte Wohnung mit ca. 79 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich sechs Wohneinheiten. Hier verbinden sich die Vorzüge einer ruhigen, naturnahen Wohnlage mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und den Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und drei helle, großzügig geschnittene Zimmer. Das Herzstück bildet das knapp 30 m² große Wohnzimmer. In allen Wohnräumen sowie im Flur wurde hochwertiges Eichenholzparkett verlegt, das für eine warme und elegante Wohnatmosphäre sorgt. Das Badezimmer, die Küche sowie der Hauswirtschaftsraum wurden mit hochwertigen Fliesen ausgestattet und runden das moderne Gesamtbild der Wohnung harmonisch ab.

Ein besonderes Highlight ist der überdachte Südbalkon, der sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist. Dank der direkten Feldrandlage genießen Sie hier einen unverbaubaren Blick über die reizvolle Landschaft des Calenberger Landes. Ob beim Frühstück in der Morgensonne oder beim entspannten Ausklang des Tages – hier erleben Sie Wohnen im Grünen mit einem außergewöhnlichen Maß an Ruhe und Privatsphäre.

Ergänzt wird dieses naturnahe Wohngefühl durch den gepflegten Garten des Hauses, der allen Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht. Die großzügige Grünfläche lädt zum Verweilen, Entspannen und Genießen der idyllischen Umgebung ein und bietet zusätzlichen Freiraum direkt vor der Haustür.

Das moderne Badezimmer wurde im Zuge der Sanierung vollständig neu gestaltet und verfügt über eine Badewanne, einen Handtuchheizkörper sowie eine komfortable Fußbodenheizung. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Küche, einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie einen eigenen Kellerraum.

Im Keller des Hauses befinden sich zudem ein gemeinschaftlich nutzbarer Trockenraum sowie der Zugang zum Garten.

Für Ihr Fahrzeug stehen kostenfreie Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus zur Verfügung. Alternativ kann eine großzügige, ca. 30 m² große Garage im Kellergeschoss für monatlich 70,00 € angemietet werden. Die Garage verfügt über einen eigenen Stromanschluss mit separatem Zähler. Eine Wallbox für das Laden eines Elektrofahrzeugs kann auf Wunsch und auf eigene Kosten nachgerüstet werden.

Diese attraktive Wohnung vereint modernes Wohnen mit naturnahem Ambiente und bietet ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf Wohnqualität, Ruhe und eine besondere Wohnlage legen.

Ausstattung

- Umfassend saniert (2024)
- Hochwertiges Eichenholzparkett in Flur sowie allen Wohn- und Schlafräumen
- Modernes Tageslichtbad mit Badewanne, Handtuchheizkörper und elektrischer Fußbodenheizung
- Hochwertige Fliesen in Bad, Küche und Hauswirtschaftsraum
- Küche mit modernem Fliesenspiegel aus weißen Hochglanz-Metrofliesen
- Praktischer Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Überdachter Südbalkon mit unverbaubarem Blick ins Grüne
- Gemeinschaftlich nutzbarer Garten
- Direkte Feldrandlage

- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Trockenraum
- Kostenfreie Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus
- Großzügige Garage (ca. 30 m²) optional anmietbar
- Vorbereitung für die Nachrüstung einer Wallbox möglich

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Nachricht. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen individuellen Besichtigungstermin, damit Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Wohnung überzeugen können.

Bitte stellen Sie sich bei Ihrer Anfrage kurz vor (Anzahl der einziehenden Personen, berufliche Situation etc.), damit wir die Besichtigungstermine bestmöglich koordinieren können.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Kernstadt von Pattensen. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Kindertagesstätten, Schulen sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs, sind bequem und fußläufig erreichbar.

Dank der verkehrsgünstigen Lage erreichen Sie die Innenstadt von Hannover sowie das Messegelände Hannover mit dem Auto in etwa 15 bis 20 Minuten. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bestehen gute Verbindungen; die Fahrzeit beträgt rund 30 Minuten.

Ein besonderes Plus ist die unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet des Calenberger Landes. Die direkt angrenzende Feld- und Wiesenlandschaft bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Joggingrunden, Fahrradtouren und zahlreiche weitere Freizeitaktivitäten in der Natur – und das praktisch direkt vor Ihrer Haustür.

Entfernungen (ca.):

Kindertagesstätte: 550 m

Physiotherapie: 750 m

Zahnarzt: 850 m

Wäscherei: 850 m

Supermarkt: 900 m

Biohof: 900 m

Restaurant: 900 m

Kiosk: 900 m

Friseur: 900 m

Rathaus: 900 m

Hausarzt: 950 m

Tierarzt: 950 m

Postfiliale: 1,0 km

Bäckerei: 1,0 km

Sparkasse: 1,1 km

Marktplatz: 1,1 km

Fitnessstudio: 1,1 km

Grundschule: 1,3 km

Weiterführende Schule: 1,3 km

Calenberg Center: 1,5 km

Hannover Innenstadt / Markthalle: ca. 15 km

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



