

# Exposé

## Wohnung in Hannover

**Provisionsfrei: 3-Zi.-Wohnung mit Balkon & Loggia –  
sofort frei in Ahlem**



Objekt-Nr. OM-468989

### Wohnung

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Rülling

30453 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1967	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	340 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im 1. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit nur 8 Parteien in einer grünen Wohnlage von Hannover-Ahlem.

Auf rund 74 m<sup>2</sup> verteilen sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich von ca. 26 m<sup>2</sup>, zwei weitere, gut geschnittene Zimmer sowie Küche, Tageslichtbad und Flur. Mit Balkon und Loggia bietet die Wohnung gleich zwei Freisitze mit Blick ins Grüne. Aktuell ist die Wohnung leer und sofort bezugsfrei – ideal für alle, die zügig einziehen möchten, ebenso wie als Kapitalanlage.

Der Gesamtzustand ist gepflegt und solide. Die Wohnung ist unrenoviert (Stand der vergangenen Jahre); wer eigene Akzente setzen möchte, kann die Räume mit überschaubarem Aufwand nach eigenem Geschmack gestalten – Spielraum für individuelle Ideen ist also reichlich vorhanden.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei und direkt vom Eigentümer: Für Käufer fällt keine Maklerprovision an. Anfragen von Maklern sind nicht erwünscht.

## Ausstattung

- 3 Zimmer, ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 1. Obergeschoss
- Echtholz-Parkett in Wohn- und Schlafbereich, Laminat im weiteren Zimmer
- Einbauküche mit Cerankochfeld, Backofen und Geschirrspüler
- Tageslichtbad mit Badewanne, Duschköglichkeit und Fenster
- Balkon und Loggia (zwei Freisitze)
- Gas-Etagenheizung
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- eigener Kellerraum
- ruhiges Mehrfamilienhaus mit nur 8 Parteien, Baujahr 1967
- Hausgeld ca. 340 €/Monat (inkl. Rücklagenzuführung)

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Provisionsfrei – Verkauf direkt vom Eigentümer (keine Käuferprovision).

Kaufpreis 239.000 € VB (Verhandlungsbasis).

Bezugsfrei ab sofort. Besichtigungstermine gerne nach Vereinbarung.

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, durchgrünten Wohnstraße im etablierten Stadtteil Ahlem im Westen Hannovers.

Anbindung / ÖPNV:

- Stadtbahnlinie 10 mit Endstation Ahlem – umsteigefreie Direktverbindung bis zum Hauptbahnhof / in die Innenstadt
- RegioBus-Linie 700 mit Haltestelle nur ca. 50 m entfernt (Richtung Hauptbahnhof / Wunstorf)
- gute Pkw-Anbindung Richtung Westschnellweg und A2/A352

Einkaufen / Nahversorgung (alles bequem erreichbar):

- REWE, Heisterbergallee (wenige Gehminuten, Mo–Sa bis 22 Uhr)
- Lidl, Gartenstraße · ALDI, Am Bahndamm · Netto, Wunstorfer Landstraße

Umgebung: Kindergärten, Schulen und Ärzte im Stadtteil; viel Grün mit der nahen Leineaue und dem Stadtwald, ideal für Spaziergänge und Freizeit.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Bad

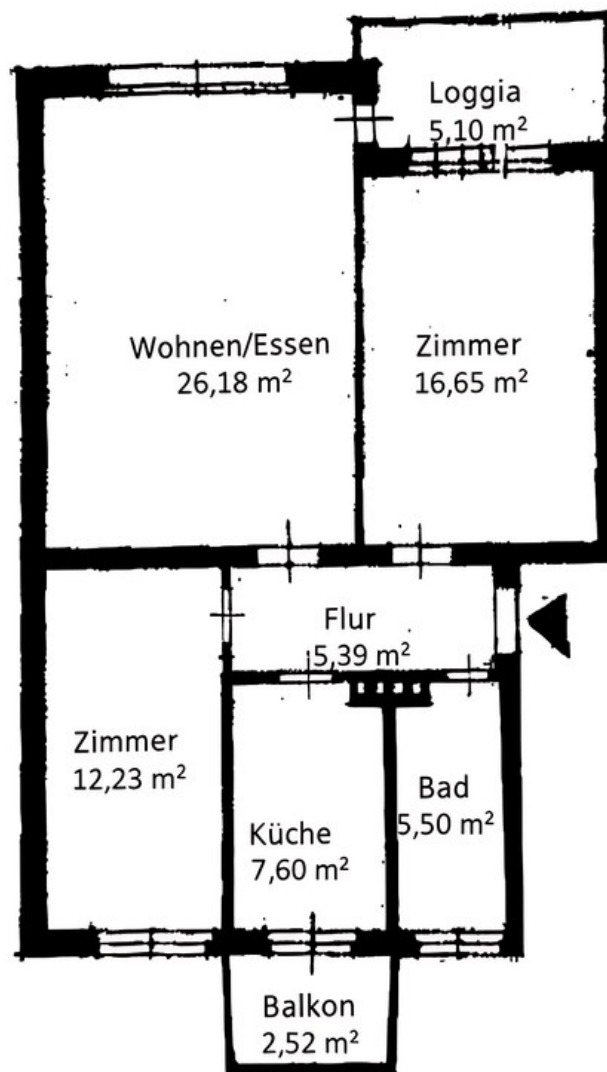


Balkon

# Exposé - Grundrisse

3-Zimmer-Eigentumswohnung mit 2 Balkonen in Hannover-Ahlem

- Tegtmeyerallee -



Grundriss