

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hannover

Moderne 3-Zimmer-Wohnung in sehr zentraler Lage (Nutzung als Ferienwohnung möglich)



Objekt-Nr. OM-473852

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **345.000 €**

Ansprechpartner:
Lars Kennedy

30161 Hannover
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1958	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	78,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	235 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive Dachgeschosswohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1958 mit insgesamt neun Wohneinheiten. Die Grundfläche der Wohnung beträgt ca. 100qm, nach Abzug von Dachschrägen ergibt sich eine vermietbare Fläche von ca. 78qm.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Eingangsbereich, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Von hier aus gelangen Sie in die beiden Schlafzimmer, das Badezimmer, den praktischen Abstellraum sowie das großzügige Wohn- und Esszimmer. Die Küche schließt direkt an den Wohnbereich an.

Das geräumige Badezimmer wurde im Jahr 2017 kernsaniert und präsentiert sich mit hochwertigen weißen Wandfliesen sowie anthrazitfarbenen Bodenfliesen. Es verfügt über eine Badewanne, eine großzügige offene Dusche mit Glasabtrennung, ein wandhängendes WC, einen Anschluss für eine Waschmaschine sowie ein Dachflächenfenster, das für angenehmes Tageslicht sorgt.

Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Die beiden Schlafzimmer befinden sich jeweils auf der Vorder- bzw. Rückseite des Hauses und liegen direkt neben dem Badezimmer.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer überzeugt durch seine hohe, offene Decke mit freigelegten Dachbalken. Drei Fenster sowie zwei zusätzliche Dachflächenfenster sorgen für eine helle, lichtdurchflutete Atmosphäre und verleihen dem Raum ein besonders angenehmes Wohnambiente.

Ein praktischer Abstellraum ergänzt das Raumangebot.

Im Dachgeschoss steht den Bewohnern außerdem ein abschließbarer Trockenboden zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Zur Wohnung gehören ein privater Kfz-Stellplatz im abgeschlossenen Innenhof, der über ein Hoftor erreichbar ist und bereits im Kaufpreis enthalten ist, sowie ein trockener Kellerraum mit Fenster.

Ausstattung

Die Wohnung wird aktuell als Ferienwohnung genutzt. Die Erträge liegen deutlich über dem Marktdurchschnitt und werden seit Jahren konstant und belegbar erzielt.

Das auf den Bildern zu sehende Mobiliar inkl. der Ausstattung (Geschirr, Bettwäsche, Dekoration etc.) ist im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung kann weiterhin als Ferienwohnung (baurechtliche Genehmigung liegt vor) genutzt werden. Alternativ ist eine Vermietung oder Selbstnutzung möglich.

Das Gemeinschaftseigentum ist gut gepflegt und laufend in Stand gehalten.

- Dachsanierung inkl. energetischer Dämmung (2015)
- Treppenhausfenster neu (2018)
- Fall- und Steigleitungen (2026)

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Besichtigungen sind nach Absprache jederzeit möglich. Unterlagen können bei der Besichtigung eingesehen werden.

Lage

Die Immobilie befindet sich im begehrten Stadtbezirk Mitte in einer ruhigen Sackgasse zwischen der Hamburger Allee und der Celler Straße. Die zentrale und dennoch angenehm ruhige Lage verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie die beliebte Lister Meile mit ihren zahlreichen Cafés, Restaurants und Geschäften sind bequem fußläufig erreichbar. Eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Stadtbahn, Bus und Hauptbahnhof gewährleistet kurze Wege innerhalb Hannovers und darüber hinaus. Auch das überregionale Verkehrsnetz ist schnell und komfortabel erreichbar.

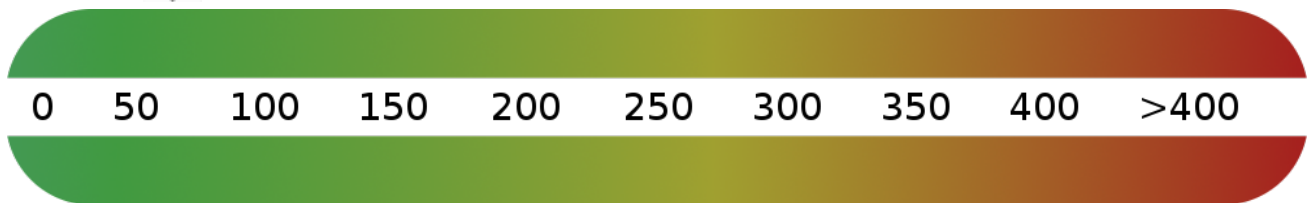
Für Erholung im Grünen sorgen die nahegelegene Eilenriede – einer der größten Stadtwälder Europas – sowie weitere Parks und Grünanlagen, die vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Freizeit bieten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	67,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

