

Exposé

Wohnung in Hannover

Erstbezug nach Kernsanierung – moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon am Marienwerder Wald!



Objekt-Nr. OM-473884

Wohnung

Verkauf: **220.000 €**

Ansprechpartner:
K.Mastalka

30419 Hannover
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	319 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erstbezug nach Kernsanierung – modernes Wohnen in naturnaher Lage

Diese hochwertig und umfassend kernsanierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in ruhiger, grüner Lage von Hannover-Marienwerder. Auf rund 70 m² Wohnfläche verbindet sie moderne Gestaltung, vollständig erneuerte technische Installationen und ein angenehmes Wohnumfeld unmittelbar am Marienwerder Wald.

Die Wohnung ist jetzt nach Abschluss der Sanierungsarbeiten sofort bezugsfrei. Sie eignet sich damit ideal für Käufer, die ohne aufwendige Renovierungsarbeiten einziehen und dennoch ihre persönlichen Wohnideen verwirklichen möchten.

Im Zuge der Kernsanierung wurden nicht lediglich die sichtbaren Oberflächen modernisiert. Auch die wesentlichen technischen Gewerke der Wohnung wurden umfassend erneuert. Hierzu gehören die Elektroinstallation, die Heizungsleitungen sowie sämtliche innerhalb der Wohnung verlaufenden Wasser- und Abwasserleitungen.

Modernes und durchdachtes Raumkonzept

Der einheitliche Bodenbelag in warmer Holzoptik schafft in den Wohn- und Schlafräumen sowie im Flur ein harmonisches Gesamtbild. Weiße Wände, klassische Zierprofile und moderne Gestaltungselemente sorgen für eine helle und zeitlose Atmosphäre.

Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangt man auf den geschützten Balkon, der zusätzlichen privaten Freiraum bietet. Die beiden weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen. Damit eignet sich die Wohnung sowohl für Paare und kleine Familien als auch für Personen mit Platzbedarf für ein Homeoffice.

Individuell geplantes Lichtkonzept

Bei der Sanierung wurde besonderer Wert auf eine angenehme und differenzierte Beleuchtung gelegt. Neben den klassischen Deckenauslässen wurden in verschiedenen Bereichen gezielt zusätzliche Lichtquellen integriert.

Im Flur sorgen eingelassene Deckenspots und separate Akzent- beziehungsweise Orientierungsleuchten für eine moderne Lichtwirkung. Auch im Badezimmer wurden unterschiedliche Lichtzonen berücksichtigt. Die Beleuchtung unterstützt damit nicht nur die Funktionalität der Räume, sondern trägt wesentlich zur hochwertigen und wohnlichen Atmosphäre bei. Gleichzeitig bleiben in den Wohn- und Schlafräumen zahlreiche Möglichkeiten bestehen, mit eigenen Leuchten persönliche Akzente zu setzen und das Lichtkonzept individuell zu ergänzen.

Hochwertig ausgestattetes Badezimmer

Das vollständig erneuerte Badezimmer präsentiert sich in einem modernen und zugleich zeitlosen Design. Graue Fliesen, Flächen in warmer Holzoptik und schwarze Ausstattungselemente bilden ein harmonisches Gestaltungskonzept. Das Badezimmer ist damit nicht nur funktional, sondern zugleich eines der gestalterischen Highlights der Wohnung.

Raum für die eigene Planung

Die Wohnung wird bewusst ohne Einbauküche angeboten. Dadurch ist der künftige Eigentümer nicht an eine bereits vorgegebene Küchenaufteilung, Farbe oder Ausstattung gebunden. Der Küchenbereich kann passend zu den eigenen Vorstellungen, Kochgewohnheiten und Designwünschen geplant werden. Ob offene, minimalistische Küche, klassische Einbauküche oder besonders stauraumorientierte Lösung. Gerade für Eigennutzer bietet dies die Möglichkeit, der bereits modernisierten Wohnung mit einer persönlichen Küchenplanung den eigenen Charakter zu verleihen.

Balkon und grünes Wohnumfeld

Der Balkon ist vom Wohnbereich aus erreichbar und bietet Platz für eine kleine Sitzgruppe, Pflanzen oder einen gemütlichen Rückzugsort im Freien.

Das Mehrfamilienhaus wird überwiegend von einem ruhigen, angenehmen Bewohnerkreis geprägt. Durch die zurückgesetzte Lage und die großzügigen Grünflächen entsteht ein entspanntes Wohngefühl.

Ausstattung

Ausstattung im Überblick

- ca. 70 m² Wohnfläche
- drei gut nutzbare Zimmer
- hochwertiger Erstbezug nach Kernsanierung
- sofort bezugsfrei
- Balkon
- vollständig erneuerte Elektroinstallation innerhalb der Wohnung
- erneuerte Wasser- und Abwasserleitungen innerhalb der Wohnung
- erneuerte Heizungsleitungen
- neue vertikale Designheizkörper
- neue Elektroverteilung
- modernes Badezimmer
- nahezu bodengleiche Walk-in-Dusche
- wandhängendes WC
- schwarze Designarmaturen
- moderner Waschtisch mit Stauraum
- Handtuchheizkörper
- durchdachtes Lichtkonzept
- eingelassene Deckenspots und Akzentbeleuchtung
- einheitlicher Bodenbelag in Holzoptik
- helle, frisch überarbeitete Wand- und Deckenflächen
- massive Stahlbetonbauweise
- Küche frei nach eigenen Vorstellungen planbar
- ruhiges Wohnumfeld
- weitläufige Grünflächen und Spielplatz vor dem Haus
- Marienwerder Wald fußläufig erreichbar

Zur Ausstattung des Badezimmers gehören :

- eine nahezu bodengleiche, großzügige Walk-in-Dusche
- eine feststehende Glasabtrennung
- eine große Kopfbrause und separate Handbrause
- ein wandhängendes WC
- ein moderner Waschtisch mit Unterschrank

- schwarze Armaturen und Beschläge
- ein beleuchteter Spiegel
- ein schwarzer Handtuchheizkörper
- verschiedene Beleuchtungszonen
- eine moderne Warmwasserlösung innerhalb des Badezimmers

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Sonstiges

Fazit

Diese Wohnung bietet die seltene Kombination aus umfassender technischer Erneuerung, moderner Gestaltung und naturnahem Wohnen. Die kosten- und arbeitsintensiven Sanierungsmaßnahmen sind bereits abgeschlossen. Die Wohnung kann kurzfristig bezogen werden und bietet gleichzeitig genügend Freiraum, um insbesondere mit einer individuell geplanten Küche, persönlichen Leuchten und der eigenen Einrichtung ein maßgeschneidertes Zuhause zu schaffen. Die ruhige Lage, der Balkon, das moderne Badezimmer und die Nähe zum Marienwerder Wald machen das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für langfristig orientierte Kapitalanleger interessant.

Lage

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch großzügige Grünflächen und einen hohen Freizeitwert aus. Vor dem Gebäude befindet sich eine weitläufige Wiese mit großem Kinderspielplatz. Der Marienwerder Wald sowie das angrenzende Naturschutz- und Naherholungsgebiet sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Lage eignet sich damit besonders für Menschen, die ruhig und naturnah wohnen möchten, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen.

Familienfreundliche Lage in Hannover-Marienwerder

Eine Grundschule und ein Kindergarten befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Spiel- und Erholungsflächen sind unmittelbar vorhanden. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, kurzen Wegen und viel Natur bietet gute Voraussetzungen für Familien, Paare und Berufstätige.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	103,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Flur 1



Flur 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

Exposé - Galerie



Waschtisch



Natur direkt vor der Tür

Exposé - Galerie



Vertikale Designheizkörper



Neue Elektroverteilung

