

Exposé

Maisonette in Seelze

Lichtdurchflutete Dachgeschoss Maisonette Wohnung mit Loggia auf 93m² - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-281550

Maisonette

Verkauf: **249.000 €**

30926 Seelze
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	93,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine schöne und außergewöhnliche Maisonette-Wohnung im Herzen von Seelze. Nur 5 Gehminuten zum Bäcker, Post, Ärzten und Apotheken und 10 Gehminuten zum S-Bahnhof. Obwohl zentral gelegen ist es eine ruhige Wohnlage, da die Wohnung in einer Nebenstraße liegt.

Die Wohnung befindet sich im 3. OG eines 1910 gebauten Hauses mit 7 Wohneinheiten. 5 von diesen werden von den Eigentümern selbst bewohnt. Die sich über die gesamte Hausfläche erstreckende Wohnung wurde 1991 ausgebaut und seitdem regelmäßig renoviert und instandgehalten. Technisch ist die Wohnung auf dem neusten Stand; ein Glasfaseranschluss wird gerade gebaut.

Das Grundstück hat inklusive großzügigem Gemeinschaftsgarten eine Fläche von ca. 580 m², von denen 18,25% Miteigentumsanteile zur Wohnung gehören.

Alle Fassaden des Hauses wurden in den letzten Jahren komplett neu gedämmt und letztes Jahr wurden alle Fenster ausgetauscht.

Des Weiteren gehört zu der Wohnung ein großer Kellerraum sowie Abstellräume im Treppenhaus und am Balkon.

Die großzügig geschnittene und helle Dachgeschosswohnung mit ca. 93 m² verteilt sich auf 3,5 Zimmer.

Vom Wohnzimmer mit über 30 m² geht die Loggia ab. Die gesamte Fensterfront lässt sich bodentief öffnen, so dass ein offener großer Raum entsteht.

Das große Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne wurde 2019 kernsaniert und mit Fußbodenheizung versehen. Ein großes Fenster sorgt auch hier für viel Tageslicht.

Die Einbauküche (im Preis inklusive) hat in den letzten Jahren neue Elektrogeräte bekommen.

Vom dritten Zimmer aus geht eine Raumpartreppe zum oberen Zimmer.

Von privat und ohne Maklercourtage.

Laut Energieausweis ein Verbrauch von 76 kWh/(m² a). Das entspricht ein Energiewert von C+.

Die Wohnung wurde gerade frisch renoviert und weiß gestrichen und ist somit bezugsfertig.

Übergabe/Einzug ist dementsprechend zu sofort möglich.

Ausstattung

Die Wohnung wurde gerade ganz frisch neu renoviert und weiß gestrichen und ist zudem in einem exzellenten Zustand.

Weder am Haus noch in der Wohnung gibt es Renovierungsstau o.ä.

Das Badezimmer wurde vor ein paar Jahren inkl. der Abwasserrohre und Frischwasserleitungen komplett kernsaniert und mit Fußbodenheizung versehen. Das große Fenster sorgt für viel Licht und Luft. Raffinierte vom Tischler entworfene und ausgeführte Einbauschränke sorgen für zusätzlichen Stauraum.

Die Einbauküche hat in den letzten Jahre neue Elektrogeräte erhalten und ist im Preis inklusive.

Neben einem großen Kellerraum gehören insgesamt 3 komfortable Abstellräume zur Wohnung. Einer befindet sich direkt hinter einer Tür am Balkon, die anderen beiden eine halbe Treppe tiefer im Treppenhaus. Hier ist besonders viel Platz für Weihnachtsdeko, Werkzeuge, etc.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist sofort bereit zur Übergabe und auch direkt bezugsfertig. Einfach Möbel rein und direkt wohl fühlen :-)

Lage

Mitten in der Kernstadt von Seelze Zentrum und damit in bester Lage.

Schulen, Kindergärten, Bäcker, Post, Lebensmittelgeschäfte, Ärzte (sogar Fachärzte) sind fußläufig erreichbar. Ebenso die S-Bahn Station Seelze, die den Ort in nur 10 Minuten mit dem Hauptbahnhof Hannover verbindet. Von Haustür Wohnung bis zum Hauptbahnhof Hannover ist man inkl. Fußweg zur Station weniger als 30 Minuten unterwegs.

Trotzdem liegt die Wohnung in einer sehr ruhigen Nebenstraße mit wenig Autoverkehr.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer links Zugang Loggia

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flügeltüren zur Loggia

Exposé - Galerie



1. Schlafrum mit Treppe



1. Schlafrum Blick auf Treppe

Exposé - Galerie



2. Schlafrum



2. Schlafrum

Exposé - Galerie



Treppe nach oben



3. Schlafraum oben

Exposé - Galerie



3. Schlafrum oben



Treppe Blick nach unten

Exposé - Galerie



Esszimmer neben Küche



Esszimmer neben Küche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Eckbadewanne

Exposé - Galerie



Badezimmer - mit Einbauschränk



Regendusche mit Massagedüsen

Exposé - Galerie



Platz für Waschmaschine



Heller Flur

Exposé - Galerie



Erker auf dem Flur



Drohnenansicht des Hauses

Exposé - Galerie



Vereinfachter Grundriss



Wohnzimmer möbliert

Exposé - Galerie



Wohnzimmer vom Sofa möbliert



Schlafzimmer möbliert

Exposé - Galerie



Abstellraum neben dem Balkon