

# Exposé

## Wohnung in Hannover/Döhren

### Ansprechende 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Einbauküche in Hannover/Döhren



Objekt-Nr. **OM-292281**

#### Wohnung

Verkauf: **185.000 €**

Ansprechpartner:  
Hr. Baer

30519 Hannover/Döhren  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese geschmackvolle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines energetisch sanierten Gebäudes, mit 10 Wohneinheiten verteilt auf 5 Stockwerke.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Loggia mit fast 8 m<sup>2</sup> zum begrünten Hinterhof in Südlage.

Das gesamte Haus wurde energetisch saniert mit neuen Fenstern sowie Wärmedämmung an der Fassade. Energieausweis vorhanden "Stufe C" 92kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Die Heizung und das Warmwasser wird über eine Gaszentralheizung für das ganze Haus betrieben.

Der Aufzug wurde gerade saniert.

Im großzügigem Wohnzimmer befindet sich Parkett.

Der Zugang zur gemütlichen Loggia kann sowohl vom Wohn-sowie auch vom Schlafzimmer erfolgen.

Vom zentralen Flur hat jedes Zimmer einen separaten Zugang.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet.

Im Bad ist neben dem Waschbecken, WC und Dusche noch ein separater Waschmaschinenanschluss.

Ein zusätzlicher Abstellraum befindet sich im Keller.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Der aufgrund seiner ruhigen Lage sehr beliebte Stadtteil Döhren liegt in einem bevorzugten Wohngebiet im Süden der Landeshauptstadt Hannover. Hier gibt es in unmittelbarer Nähe vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sehr gute Restaurants sowie Ärzte und Apotheken. Besonders beliebt ist der Fiedeler Platz mit seinem wöchentlichen, gut sortierten Bauernmarkt am Dienstag und Freitag. Diverse Sport- und Freizeitmöglichkeiten finden Sie rund um die Leineinsel und in der nahen Umgebung. Das attraktive Naherholungsgebiet mit seinen Leineauen und dem Maschsee laden zu Spaziergängen, Radtouren, Wassersport und Joggen ein. Die Innenstadt von Hannover und das Messegelände sind in ca. 10 Minuten mit der Stadtbahn zu erreichen. Eine Haltestelle befindet sich in nicht mal 100m Entfernung. Die gute Anbindung zu den Schnellwegen bringt Sie in kürzester Zeit auf die umliegenden Autobahnen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	92,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

