



VINZENZSTRASSE 23 · 30559 HANNOVER-KIRCHRODE

Stilvoll saniertes Dachgeschoss mit Rundbogen-Gaube und Balkon

2 Zimmer · ca. 58 m² Wohnfläche · Balkon · provisionsfrei · bezugsfrei

KAUFPREIS

279.000 €

Provisionsfrei

Bezugsfrei ab sofort

Energieklasse B

Individuelles Wohnen in grüner Umgebung

Einziehen statt renovieren: Diese umfassend modernisierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung verbindet eine besondere Architektur mit einer hochwertigen, zeitgemäßen Ausstattung.

Die markanten Rundbogen-Gaubeen prägen den Charakter von Wohn- und Schlafzimmer und sorgen für eine außergewöhnliche Raumwirkung. Große Fensterflächen öffnen den Blick in das begrünte Wohnumfeld. Eichenparkett, ein neu gestaltetes Bad sowie sorgfältig geplante Beleuchtungs- und Gestaltungselemente schaffen ein harmonisches Gesamtbild.

Die Wohnung wurde mit viel Augenmerk auf Materialien, Farben und Details saniert. Sie ist fertiggestellt, bezugsfrei und kann ohne weitere Renovierungsarbeiten übernommen werden.

AUF EINEN BLICK

Adresse	Vinzenzstraße 23
Objekt	2-Zi.-Dachgeschoss
Wohnfläche	ca. 58 m²
Balkon	ca. 5,60 m²
Baujahr	1984
Zustand	Saniert, bezugsfertig
Heizung	Gaszentralheizung
Energieklasse	B
Käuferprovision	Provisionsfrei
Verfügbarkeit	Ab sofort

ca. 58 m²
WOHNFLÄCHE

2 Zimmer
DACHGESCHOSS

KAUFPREIS

279.000 €

Großzügiger Wohnbereich

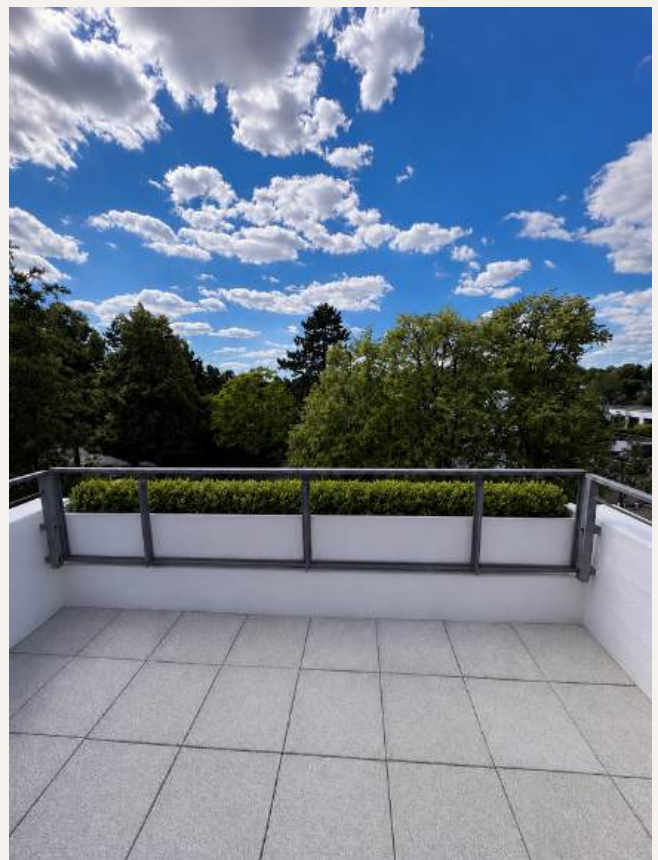
Der Wohnbereich bildet mit rund 27,6 m² den Mittelpunkt der Wohnung. Die Rundbogen-Gaube gibt dem Raum seinen unverwechselbaren Charakter und schafft einen hellen, zugleich wohnlichen Rückzugsort.



27,55 m²
WOHNEN

Balkon mit grünem Ausblick

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf den Balkon. Der begrünte Ausblick und die geschützte Dachgeschosslage machen ihn zu einem angenehmen Platz für den ersten Kaffee, eine kleine Auszeit oder einen entspannten Abend.



5,60 m²
BALKON

Ruhiges Schlafzimmer

Auch das Schlafzimmer wird durch eine Rundbogen-Gaube geprägt. Mit rund 12,6 m² bietet es ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Der Blick in die gewachsene Umgebung unterstreicht die ruhige Wohnatmosphäre.



12,58 m²
SCHLAFEN

Neu gestaltetes Badezimmer

Das modernisierte Bad überzeugt mit einer großzügigen Walk-in-Dusche, großformatigen Fliesen in warmen Beige- und Naturtönen, einem wandhängenden WC sowie einem Waschtischunterschrank in Eicheoptik. Ein hinterleuchteter Spiegel und aufeinander abgestimmte Armaturen runden das klare Gestaltungskonzept ab.



4,08 m²
BAD

Separate Küche

Die rund 9,4 m² große Küche ist als eigenständiger Raum ausgeführt. Die erforderlichen Anschlüsse sind vorbereitet, sodass die Küche individuell nach den eigenen Vorstellungen eingerichtet werden kann.

9,40 m²
KOCHEN



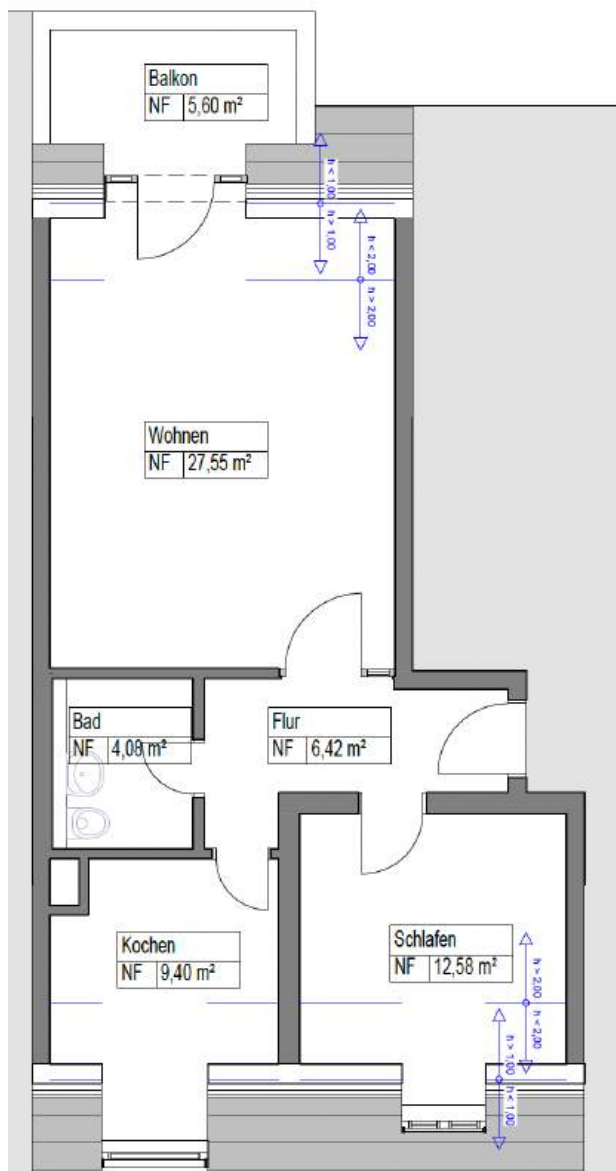
Gestaltung bis ins Detail

Auch der Flurbereich wurde bewusst in das Gesamtkonzept einbezogen. Indirekte LED-Beleuchtung, eine Holzlamellenwand und eine beleuchtete Wandnische mit Eiche-Regalböden setzen individuelle Akzente, ohne aufdringlich zu wirken. Das Ergebnis ist eine Wohnung mit einer klaren und zugleich warmen Gestaltung, die sich deutlich von einer üblichen Standardsanierung abhebt.



Durchdachter Grundriss mit besonderer Atmosphäre

Klar getrennte Räume, ein großzügiger Wohnbereich mit Balkonzugang und eine eigenständige Küche — der Grundriss lässt sich flexibel möblieren.



Wohnen	27,55 m ²
Schlafen	12,58 m ²
Kochen	9,40 m ²
Flur	6,42 m ²
Bad	4,08 m ²
Balkon	5,60 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 58 m²

Grundriss nicht maßstabsgetreu. Flächenangaben gemäß Unterlagen des Verkäufers; Balkonfläche anteilig berücksichtigt.

Ausstattung

Eichenparkett im Landhausdielenformat in Wohn-, Schlaf- und Flurbereich

Modernisiertes Bad mit großzügiger Walk-in-Dusche

Wandhängendes WC

Waschtischunterschrank in Eicheoptik

Holzlamellenwand im Flur

Beleuchtete Wandnische mit Eiche-Regalböden

Bezugsfreier, vollständig fertiggestellter Zustand

Hinterleuchteter Badspiegel

Separate Küche mit vorbereiteten Anschlüssen

Charakteristische Rundbogen-Gaube

Indirekte LED-Beleuchtung

Balkon mit Blick in das begrünte Wohnumfeld

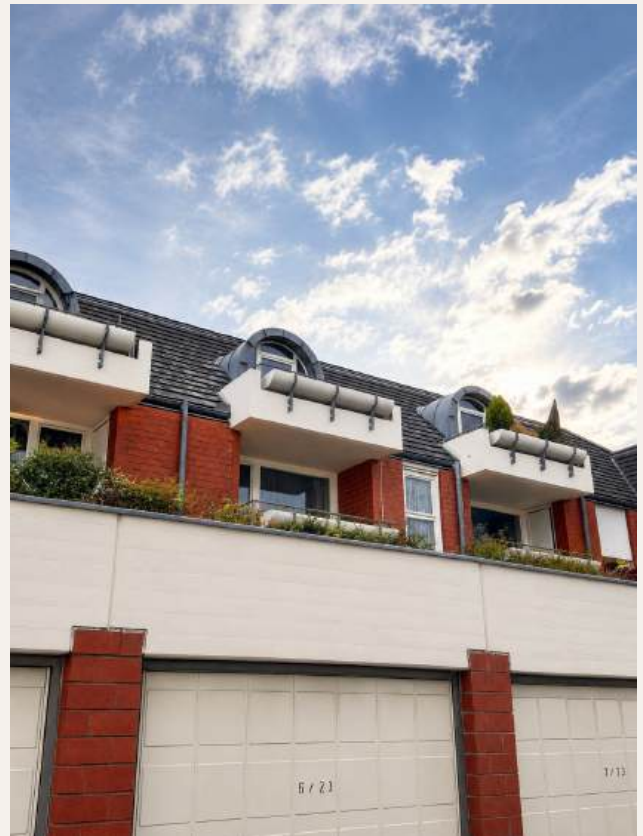
Kellerraum als zusätzliche Abstellfläche

Gaszentralheizung · Energieeffizienzklasse **B**

Das Gebäude

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1984. Die rote Klinkerfassade, die dunkle Dacheindeckung und die charakteristischen Rundbogen-Gaube verleihen der Wohnanlage ein eigenständiges, hochwertiges Erscheinungsbild.

Die Begrünung rund um das Gebäude sowie die zurückgesetzten Balkone und Dachterrassen sorgen für eine angenehme und private Wohnatmosphäre.



Wohnen in Hannover-Kirchrode

Kirchrode verbindet eine etablierte Wohnlage mit einem ausgesprochen grünen Umfeld. Der Stadtteil wird von Eilenriede, Hermann-Löns-Park und Tiergarten eingerahmt. Der historische Tiergarten umfasst rund 112 Hektar und zählt zu den prägenden Naherholungsgebieten im Südosten Hannovers.

NAHVERSORGUNG

Alltag im „Dorf“

Das Kirchröder Zentrum rund um die Kirchröder Straße bietet Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Gastronomie und Dienstleistungen. Das Vinzenzkrankenhaus liegt in unmittelbarer Nachbarschaft, Fach- und Hausärzte sowie Apotheken sind fußläufig erreichbar. Schulen und Kindertagesstätten befinden sich im Stadtteil.

FREIZEIT

Grün vor der Tür

Spaziergänge, Laufrunden und Fahrradtouren lassen sich unmittelbar in den Alltag integrieren. Der Hermann-Löns-Park bildet die grüne Verbindung zwischen Eilenriede und Tiergarten.

ANBINDUNG

Stadtbahn & Schnellweg

Kirchrode ist über Buslinien und die Stadtbahnlinie 5 an die Innenstadt und weitere Stadtteile angebunden. Über die nahen Hauptverkehrsachsen und den Messeschnellweg bestehen gute Verbindungen in die Region.

ca. 112 ha

FLÄCHE DES TIERGARTENS

Linie 5

STADTBAHN IN DIE INNENSTADT

3 Parks

EILENRIEDE · LÖNS-PARK ·
TIERGARTEN

Energieangaben

Art des Energieausweises	Energieverbrauchsausweis	Baujahr des Gebäudes	1984
Endenergieverbrauch	71,0 kWh/(m²·a)	Energieausweis gültig bis	26.07.2030
Energieeffizienzklasse	B	Heizung	Gaszentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas E	Ausgestellt für	Vinzenzstraße 21–23

Der Energieausweis wurde für das Gesamtgebäude Vinzenzstraße 21–23 mit insgesamt 14 Wohneinheiten ausgestellt.

BEZUGSFERTIG UND PROVISIONSFREI

Erleben Sie die Raumwirkung vor Ort.

Die Wohnung ist vollständig fertiggestellt und ab sofort verfügbar. Sie eignet sich für Käufer, die eine individuell gestaltete Dachgeschosswohnung in grüner Lage suchen und ohne zusätzliche Renovierungsarbeiten einziehen möchten. Vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin.

TELEFON

0152 06004744

E-MAIL

team@stadtpuls-immobilien.de

WEB

www.stadtpuls-immobilien.de

