

# STILVOLLE EIGENTUMSWOHNUNG MIT SONNENBALKON IN TRAUMHAFTER PARKANLAGE

## Objektdaten



VERKAUFT

## Objektbeschreibung

Individuell nutzbar ob für Single, Paar oder kleine Familie. Hier wohnen Sie stilvoll in einer begehrten Lage von Hannover. Parkblick inklusive. Die hübsche und modern eingerichtete sowie ruhig gelegene Zwei-Zimmer-Wohnung kann als Renditeobjekt oder für den Eigenbedarf genutzt werden und befindet sich auf einem \*Erbpachtgrundstück. Etwa 80 % der 27 Wohneinheiten dieser freundlichen Eigentümergemeinschaft sind von den Eigentümern bewohnt. \*Erbbaurecht – umgangssprachlich auch Erbpacht - ist ein auf bestimmte Zeit, bis zu 99 Jahre, ins Grundbuch eingetragenes Recht, auf einem Grundstück, das nicht zum Eigentum gehört, eine Immobilie zu bauen und zu nutzen. Die eigene Immobilie auf einem „gemieteten“ Grundstück ist letztendlich kostengünstiger. Insbesondere in Zeiten hoher Grundstücks- und Immobilienpreise sichert diese Form die Liquidität des Käufers. Auch bei Eigentumswohnungen liegt der Anteil oft 30 % unter einem vergleichbaren Nicht-Erbpachtobjekt. Die in diesem Exposé ermittelten Informationen beruhen auf Daten des Verkäufers/Eigentümers. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Bitte beachten Sie die „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ im Exposé.

## Objektlage

Grün und Zentral wohnen im Norden Hannovers. Das Mehrfamilienhaus mit Parkanlage befindet sich im grünen Bothfeld. Der nördliche Stadtteil von Hannover hat sich aus dem dörflich geprägten Ortskern zu einem

bevorzugten Wohnstandort mit vielfältigem Sport- und Freizeitangebot entwickelt. Die ruhige Lage inmitten eines gewachsenen Wohngebietes mit Nähe zu Naturwander- und Radwegen ergänzen die Wohnqualität. Die beiden bekannten Golfplätze Isernhagen und Langenhagen sind jeweils in nur 20 Minuten erreichbar. Die Nahversorgung wird durch eine zentral gelegene, kleine Einkaufsstraße und den Einkaufspark Klein-Buchholz sichergestellt. Seit 2009 wurde das Einkaufszentrum an der Sutelstraße erweitert. Darüber hinaus gibt es freitags einen Bauernmarkt. Das Angebot an Ärzte und Apotheken sowie Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen ist ebenfalls breit gefächert. Mit der Stadtbahnlinie 9, die in unmittelbarer Nähe des Objektes liegt, erreichen Sie direkt die Innenstadt von Hannover, mit dem PKW dauert die Fahrt in die City ebenfalls nur 15 Minuten. Der Messeschnellweg (B3) sowie die Autobahnen A2 und A7 lassen sich ebenfalls schnell erreichen.

## Ausstattungsbeschreibung

Schöner Schnitt mit besonderer Atmosphäre. Das Objekt liegt in der 2. Etage eines 9 Wohnungen umfassenden Traktes und ist über ein helles und außerordentlich gepflegtes Treppenhaus erreichbar. Der gute Schnitt der hochwertig ausgestatteten Wohnung lässt alle Räume einfach von der Diele aus erreichen. Die Traum-Wohnung bietet neben eine neuwertige Wohnküche mit französische Balkon, ein "Bad en Suite" sowie ein separates Gäste-WC. Die Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung versprüht puren Wohlfühl-Charakter. Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt die im Dach eingelassene Lichtkuppel. Die Küche wurde mit einem Zimmer verbunden, so dass hier eine offene Küche mit einladendem Essbereich entstanden ist. Die helle und moderne Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten versehen. Der Boden des Koch- und Essbereichs ist mit exklusiven, hellen Fliesen ausgestattet. Dieser Bereich könnte wieder in zwei separate Räume umgebaut werden, so dass ein weiteres Zimmer zum Beispiel für die kleine Familie entsteht. Das direkt an das Schlafzimmer angrenzende Badezimmer ist ebenso mit hellen Fliesen ausgestattet. Das "Bad en Suite" wurde mit hochwertigen sanitären Anlagen ausgestattet und bietet eine große bodengleiche, ebenerdige Dusche, was den Raum großzügig macht. Darüber bietet die Wohnung es ein separates Gäste-WC. Durch die großzügige Fensterfront ist das Wohnzimmer lichtdurchflutet. Außerdem gelangt man von Wohnzimmer wie auch aus dem Schlafzimmer auf einen sonnigen Balkon, mit herrlichem Blick in die Parkanlage, so kann man den Tag besonders schön ausklingen lassen. Zur Wohnung gehört darüber hinaus ein Abstellraum im Keller sowie weitere Gemeinschaftsräume wie Fahrrad- und Waschkeller. Pkw-Stellplätze sind in unmittelbare Nähe vorhanden. Der sehr gepflegte Gartenbereich bzw. Parkanlage ist Gemeinschaftseigentum. Kurzum: die Wohlfühlwohnung ist citynah und dennoch ruhig und grün gelegen - hier lässt es sich entspannt leben.

## Sonstige Angaben

Planen Sie darüber hinaus den zeitgleichen Verkauf Ihrer Immobilie? Dann bewerten wir diese gerne kostenfrei und unverbindlich. Ihre maklerinnen-hannover.de Eva Hirschfeld & Thea Simon-van de Ven

AnsprechparEva Hirschfeld

tner

Email [hi@maklerinnen-hannover.de](mailto:hi@maklerinnen-hannover.de)



VERKAUFT