

# EINZIGARTIGE WOHNUNG MIT ZWEI SONNENBALKONEN

## Objektdaten

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Domizil! Diese ruhige und stilvolle 3,5-Zimmerwohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in bester Lage und wird Sie vom ersten Augenblick an begeistern. Die sanierte Wohnung wird für den Eigenbedarf oder als Renditeobjekt für Kapitalanleger angeboten. Das Haus mit insgesamt 16 Wohnungen wurde 1970 erbaut und ist von den Eigentümern sowie von Mietern bewohnt. Die helle und gut geschnittene Wohnung verteilt sich auf ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und liegt im ersten Obergeschoss eines achtzehn Parteien Hauses. Großzügig geschnittene, helle Räume sowie zwei separate Vollbäder, machen diese Wohnung zu einem äußerst begehrten Objekt. Hier wurden zwei ehemalige Einzelwohnungen perfekt zu einem Objekt verbunden. Der Grundriss ermöglicht Ihnen eine individuelle Nutzung dieser besonderen Immobilie. Ob als separater Rückzugsraum, eine zur Familie gehörende Pflegekraft oder als Büroraum für Freiberufler oder Berufstätige mit Homeoffice. Hier sind Ihren persönlichen Vorstellungen hinsichtlich der Gestaltung keine Grenzen gesetzt. Die in diesem Dokument ermittelten Informationen beruhen auf Daten des Verkäufers bzw. Eigentümers. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Bitte beachten Sie die „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ im Exposé.

## Objektlage

An der Grenze der beiden beliebten Ortsteile Anderten und Kirchrode! Die großzügige Wohnung mit zwei herrlichen Balkonen liegt an der Grenze der beiden beliebten Ortsteile Anderten und Kirchrode, eingebettet zwischen Tierpark und Mittellandkanal. Das Umfeld verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur hinsichtlich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Restaurants. Öffentliche Verkehrsmittel wie S-Bahn, Straßenbahn und Bus sind in wenigen Minuten erreichbar. Mit der Straßenbahn Linie 5 sind Sie in nur 20 Minuten mitten im Zentrum von Hannover (Station Kröpcke). Der Stadtteil bietet aber auch hervorragende Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. So sind via Messe-Schnellweg auch die Autobahnen A2 und A7 sowie die B65 in nur wenigen Minuten erreichbar. Das Erholungsgebiet mit Mittellandkanal, das angrenzende Eilenriede-Waldgebiet und dem Tiergarten befinden sich in unmittelbare Nähe.

## Ausstattung

Abstellraum, Fahrradraum, Wäsche- Trockenraum

## Ausstattungsbeschreibung

Stilvoll wohnen! Sie erreichen ihr neues Refugium über ein sehr gepflegtes Treppenhaus mit Lift. Von der Diele erfolgt der Zugang zu den übrigen Räumen: Ein Wohnzimmer sowie ein ca. 28 m<sup>2</sup> großer Schlafbereich, ein weiteres Zimmer, zwei moderne Bäder und eine neuwertige, hochwertig ausgestattete Küche. Das Herzstück der

Wohnung bildet das ca. 22 m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer, welches über eine breite Fensterfront verfügt. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auch auf einen der beiden Balkone mit wunderbarem Blick ins Grüne. Ein weiteres Zimmer kann ganz nach Ihrem persönlichen Bedarf als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer verwendet werden. Highlight der Wohnung sind die beiden nach Süden ausgerichteten Sonnenbalkone, welche entweder vom Wohnzimmer oder vom großen Schlafbereich aus betretbar sind. Hier lässt sich nicht nur ein echter Blickfang, sondern auch Außenbereiche zum Wohlfühlen schaffen. Tanken Sie Sonne oder genießen Sie auf den insgesamt ca. 10 m<sup>2</sup> an lauen Sommerabenden eisgekühlte Getränke und erfreuen sich an dem Ausblick ins satte Grün. Zu der Wohnung gehören zwei Abstellräume im Keller plus weitere Gemeinschaftsräume wie ein Fahrradkeller. Zur gemeinschaftlichen Nutzung gibt es außerdem Waschmaschinen, Trockner und Bügelautomat (Münzen) sowie einen Trockenraum im Dachgeschoss. Zusätzlich gibt es eine großzügige Dachterrasse, die einen spektakulären Blick über Hannovers Osten bietet. Der Gartenbereich und die Dachterrasse sind Gemeinschaftseigentum. Parkmöglichkeiten im Freien sind ausreichend vorhanden.

## 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)