

# VIEREINHALB-ZIMMER-WOHNUNG IN HANNOVER / LINDEN

## Objektdaten

Objekt ID 1338

Objektart Wohnung

Objekttyp Maisonette

Kaufpreis 645.000,00 €

Stellplätze Ja

Provision 2,9% inkl. MwSt.

Wohnfläche 165.00 m<sup>2</sup>

Nutzfläche 10.00 m<sup>2</sup>

Zimmer 4.50

Badezimmer Ja

Gäste WC Ja

Balkon Ja

Baujahr 1900

Etage 4



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese Vier-Zimmer-Wohnung über den Dächern von Hannover, direkt am Lichtenbergplatz-Kreisel. Diese vollständig renovierte Eigentumswohnung befindet sich in einer der begehrtesten und zentralsten Lagen Hannovers, im 4. und 5. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Hauses aus ca. 1900. Mit drei modern ausgestatteten Zimmern und einem ausgebauten Dachgeschoss bietet die Wohnung großzügigen Raum für ein erfülltes Familienleben inmitten der Stadt. Das Mehrfamilienhaus ist in einem sehr guten Zustand und beeindruckt durch historische Holztüren, Terrazzoböden und eine reich verzierte Stuckdecke im Eingangsbereich sowie eine charakteristische Fassade. Der gepflasterte Innenhof mit altem Baumbestand bietet ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie einen privaten Stellplatz für Ihr Auto. Im Jahr 2022 wurden die Fassade und der Innenhof umfassend saniert; dabei entstanden im Innenhof neun PKW-Stellplätze. Die Zufahrt ist direkt vom Lichtenbergplatz über ein gesichertes Tor zugänglich. Ein Stellplatz kann optional für 15.000,00 € erworben werden. Aufgrund des Denkmalschutzes ist - lt. Eigentümer - ein Energieausweis nicht nötig. Denkmalgeschützte Gebäude sind bei Verkauf und Vermietung von der Energieausweispflicht ausgenommen, siehe § 79 Absatz 4 Satz 2 GEG. 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 „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ im Exposé.

## Objektlage

HANNOVER LINDEN-LIMMER: DER BEGEHRTE SZENESTADTTEIL Die Wohnung befindet sich in einer der schönsten

Straßen des beliebten hannoverschen Szenestadtteiles Linden, direkt am Lichtenbergplatz. Der Lichtenbergplatz liegt inmitten des Stadtteiles Linden-Limmer und gehört zum Stadtteil Linden-Mitte. Unter „Lindnern“ gilt der Lichtenbergplatz als schönster Platz Ihres Stadtteiles. Das Wohngebiet im Stadtteil Linden-Mitte erfährt seit wenigen Jahren einen sehr positiven Wandel. Neben vielen gehobenen Fachgeschäften finden Sie hier Supermärkte, Banken, ein Postamt, Apotheken und Ärzte vieler Fachbereiche sowie gemütliche und gepflegte Restaurants und diverse Sporteinrichtungen. Das Zentrum von Hannover erreichen Sie in ca. acht Fahrminuten. Mehrere Kindergärten und die Grundschule am Lindener Markt sind ebenfalls innerhalb weniger Gehminuten zu erreichen. Für Ihre Naherholung bieten sich der nahegelegene wunderschöne Von-Alten-Park oder die malerischen Geh- und Laufwege an der Ihme an. Außerdem überzeugend, ist die zentrale Lage mit unmittelbarer Nähe zum Maschsee und zur City von Hannover.

## Ausstattungsbeschreibung

Sie betreten die Wohnung mit ihrem idealen Grundriss über eine großzügige und einladende Diele, von der aus alle Räume bequem erreichbar sind. Die Küche, das Tageslichtbad und ein Schlafzimmer sind zum ruhigen Innenhof hin ausgerichtet. Die komfortable Küche kann nach Ihren individuellen Wünschen gestaltet werden. Das zweite Zimmer sowie der geräumige Wohn- und Essbereich bieten einen herrlichen Blick direkt auf den grünen Lichtenbergplatz. Das weiß geflieste Badezimmer ist sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Wanne und zwei Waschbecken ausgestattet. Zudem gibt es ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner. Ein zusätzliches Gästebad ist ebenfalls vom Flur aus zugänglich. Der ca. 30 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich bietet dank der großzügigen Fensterfront ein einladendes, lichtdurchflutetes Wohnerlebnis. Von hier gelangen Sie direkt auf den Sonnenbalkon mit weitem Blick über die Dächer von Hannover. Ein besonderes, weiteres Highlight der Wohnung ist das neu ausgebaute Dachgeschoss, das Sie über eine offene, hochwertige Holzterrasse erreichen. Die neugewonnenen ca. 60 m<sup>2</sup> bieten viel Platz für Ihre individuellen Raumideen und Nutzungsmöglichkeiten. Die neuen Velux-Fenster lassen viel Licht herein und schaffen ein angenehmes Raumgefühl. Die Wohnung ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, während in der Küche und den Bädern weiße Fliesen verlegt sind. Ein kleiner Abstellraum im Keller gehört ebenfalls zur Wohnung. Zögern Sie nicht und lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem Schmuckstück überzeugen!

## Sonstige Angaben

SIE MÖCHTEN AUSSERDEM IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN? Dann stellt sich schnell die Frage: Wie viel ist mein Haus wert? Bei #MAKLERINNEN HANNOVER erhalten Sie Ihre Immobilienbewertung schnell, einfach und gratis! Kurz auf einen Kaffee bei uns Lange-Feld-Straße 60, Hannover-Kirchrode vorbeikommen oder online von zu Hause mit: [maklerinnen-hannover.de/objektwert-to-go/](https://maklerinnen-hannover.de/objektwert-to-go/) SIE MÖCHTEN ERFAHREN, WIE VIEL EIGENHEIM SIE SICH LEISTEN KÖNNEN/MÖCHTEN? Der Budgetrechner hilft Ihnen bei grundsätzlichen Fragen während der Immobiliensuche und vor dem Abschluss einer Baufinanzierung: [maklerinnen-hannover.de/budgetrechner-dr-klein/](https://maklerinnen-hannover.de/budgetrechner-dr-klein/) Auf Basis Ihrer Angaben errechnet der Budgetrechner ganz einfach Ihren maximalen Kaufpreis und Kreditbetrag sowie Ihre maximale monatliche Kreditrate. Ermitteln Sie also jetzt mit dem Budgetrechner, was Ihre Immobilie kosten darf und wie viel Kredit Sie für Ihren Hauskauf bekommen! Gemeinsam finden wir so die Immobilie, die Sie sich leisten können und kommen Ihrem Eigentumswunsch schnell näher.



tner

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













