

# 2-ZIMMER WOHNUNG IN HANNOVER / KIRCHRODE

## Objektdaten

Objekt ID 1494  
Objektart Wohnung  
Objekttyp Etagenwohnung  
Kaufpreis 245.000,00 €  
Stellplätze Ja  
Provision 3,57% inkl. MwSt.  
Wohnfläche 71.00 m<sup>2</sup>  
Vermietbare Fläche 71.24 m<sup>2</sup>  
Zimmer 2.00  
Schlafzimmer Ja  
Badezimmer Ja  
Balkon Ja  
Baujahr 1962



## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon befindet sich im beliebten Stadtteil Kirchrode. Der Grundriss der Wohnung verteilt sich auf ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine helle Atmosphäre. Sie verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit integriertem Essbereich, ein gemütliches Schlafzimmer, eine freundliche Küche sowie ein gepflegtes Badezimmer. Der sonnige Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet einen schönen Blick ins Grüne. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1962, das sich auf zwei Gebäude mit insgesamt 17 Wohneinheiten verteilt. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage, diese Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten. Sie ist derzeit unvermietet und kann sofort bezogen werden. Die in diesem Dokument ermittelten Informationen beruhen auf Daten der Verkäufer/-in bzw. Eigentümer/-in. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Bitte beachten Sie die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ im Exposé.

## Objektlage

Die Eigentumswohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Kirchrode in Hannover und eignet sich sowohl für Selbstnutzer, als auch Kapitalanleger. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige und familienfreundliche Atmosphäre und die sehr gute Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte und Schulen, die den Alltag bequem machen. Das Naherholungsgebiet rund um den Tiergarten Kirchrode sowie zahlreiche Grünflächen laden zu Spaziergängen, Radfahren und Erholung im Freien ein. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Hermann-Löns-Park und zu den Mardalwiesen – beide Grünflächen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine hohe Aufenthaltsqualität direkt vor der Haustür. Die Autobahn A7 ist schnell über den nah gelegenen Messeschnellweg erreichbar und bietet eine optimale Anbindung in alle Richtungen. Die nächste Bushaltestelle mit Anbindung an die U-Bahn-Linie U5 sowie die Buslinien 123 und 124 liegt nur etwa 300 Meter entfernt. Von hier aus gelangt man in rund 12 Minuten mit der U-Bahn bequem zum Kröpcke, dem zentralen Knotenpunkt der Innenstadt. Auch für Beschäftigte oder Studierende an der Medizinischen Hochschule Hannover (MHH) ist die Lage ideal: Die MHH befindet sich nur 2,4 Kilometer entfernt und lässt sich einfach mit dem Fahrrad oder in circa 5 Minuten mit dem Bus erreichen. Damit verbindet die Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und kurzen Wegen in die Stadt.

# Ausstattungsbeschreibung

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den großzügigen ca. 10 m<sup>2</sup> großen Eingangsbereich, durch den alle Räume bequem erreichbar sind. Das Wohnzimmer mit Essbereich umfasst etwa 35 m<sup>2</sup>, das Schlafzimmer ca. 10 m<sup>2</sup> und die Küche rund 10 m<sup>2</sup>. Das Wohnzimmer bietet Zugang zu dem ca. 5 m<sup>2</sup> großen Balkon. Je nach Wunsch kann der anliegende Essbereich durch eine Trennwand zu einem weiteren Raum umgebaut werden. Die vorhandene Einbauküche, inklusive der Elektrogeräte, sind im Kaufpreis enthalten und werden mitverkauft. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und wird auf ca. 5 m<sup>2</sup> funktional genutzt. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen zugeordneten PKW-Stellplatz naheliegend der Hauseingangstür. Darüber hinaus gehört zum Sondereigentum ein Kellerraum.

## 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.

AnsprechparMadelin Müller

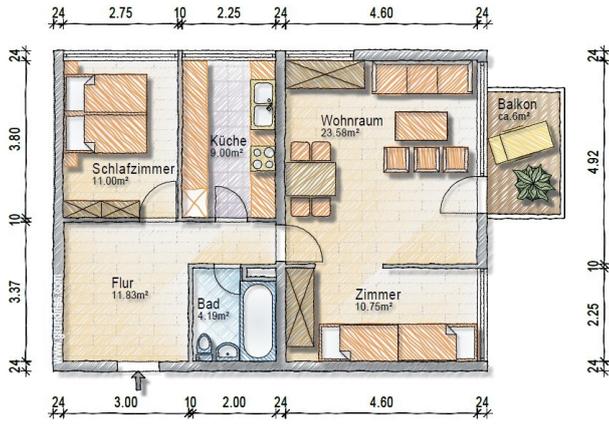
tner

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

Telefon 004917660171300







**#MAKLERINNEN  
HANNOVER**  
Wertschätzend  
Engagiert  
Gewinnbringend  
[objektwert2go.de](http://objektwert2go.de)

