MAISONETTE-WOHNUNG MIT 2 BALKONEN IN HANNOVER-NORD

Objektdaten

Objekt ID 1515
Objektart Wohnung
Objekttyp Maisonette
Kaufpreis 415.000,00 €
Provision 3,57% inkl. MwSt.
Wohnfläche 125.00 m^2
Nutzfläche 20.00 m^2
Zimmer 4.00
Badezimmer Ja
Gäste WC Ja
Balkon 2.00
Baujahr 1899

Objektbeschreibung

Traumwohnung auf 2 Ebenen für Pärchen oder für eine kleine Familie. Zum Verkauf steht eine hochwertig modernisierte und geräumige Maisonette-Wohnung in bester Lage von Hannover-Nord. Die Wohnung befindet sich im 2. und 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im Jugendstil aus dem Jahr 1899 mit insgesamt acht Wohneinheiten. Das moderne Wohnkonzept kombiniert mit dem Charme vom "Altbau, wie die alten Dielen und der hervorragenden Raumaufteilung entstand durch die Verbindung zweier Wohnungen über eine Innentreppe. Alle Einbauten (Fenster, Gas-Thermen, Elektrik) wurden seit 2000 neu eingebaut Die Dach-Zwischendecke wurde 2011 gedämmt und beide Fassadenseiten neu gestrichen. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 381 €, wovon ca. 213 € in die Instandhaltungsrücklage eingezahlt werden. Die Instandhaltungsrücklage weißt einen Betrag von rd. 26.500,00 € auf (Stand 31.12.2024), auf die beiden Wohnungen entfallen hiervon rd. 6.780,00 € für zukünftig anstehende Arbeiten. Die hier bereitgestellten Informationen basieren auf den Angaben der Verkäufer bzw. Eigentümer. Für deren Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen. Bitte beachten Sie die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ im Exposé.

Objektlage

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Hainholz im Norden Hannovers und gehört zum Stadtbezirk Vahrenwald-List. Die Umgebung bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit zahlreichen Grünflächen, darunter der Stadtteilpark Hainholz, der zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt. Auch das Naturbad Hainholz ist in der Nähe. Die zentrale Lage des Stadtteils Hainholz sorgt für eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. So befindet sich an der Schulenburger Landstraße die Stadtbahnhaltestelle „Fenskestraße“, die in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man schnell ins Stadtzentrum, während nahegelegene Hauptverkehrsstraßen eine bequeme Anbindung an das Umland ermöglichen. Der Regionalbahnhof Hainholz sorgt für eine zusätzliche Verbindung ins Umland und darüber hinaus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar, ebenso wie kleine Fachgeschäfte und Supermärkte. Familien profitieren von der Nähe zu Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen. Zudem gibt es zahlreiche Spielplätze in der Umgebung, die besonders für Kinder viel Raum zum Spielen und Entdecken bieten. Das Viertel verbindet historischen Charme mit modernem Stadtleben und gewinnt

durch kontinuierliche Entwicklung und Modernisierung zunehmend an Beliebtheit.

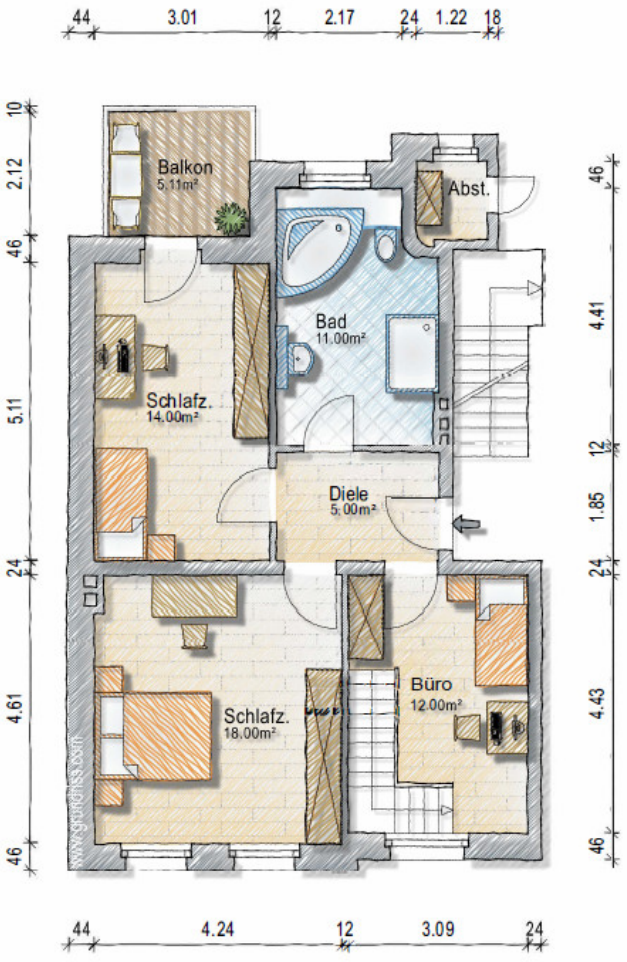
Ausstattungsbeschreibung

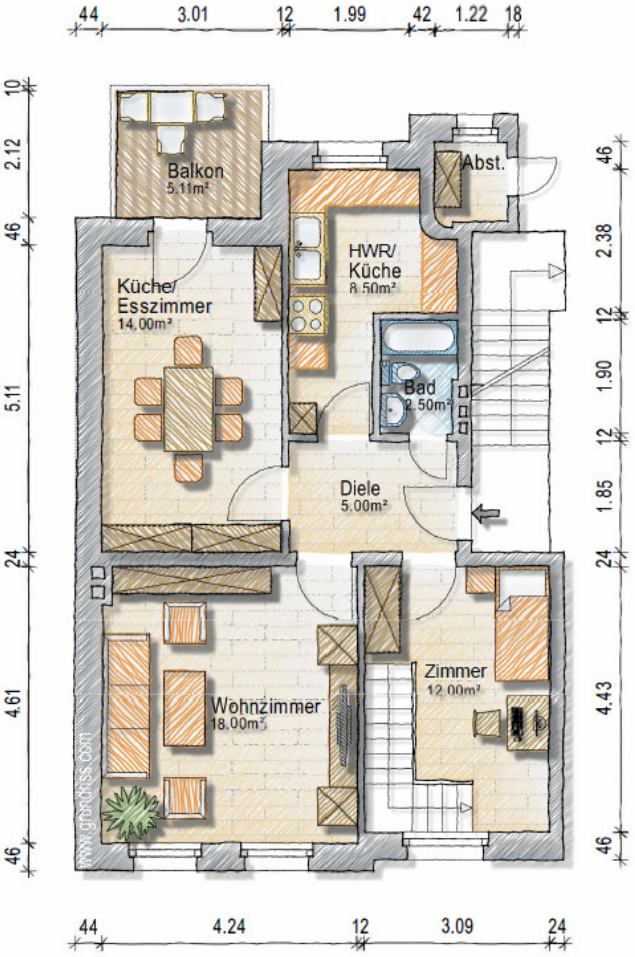
Die stilvoll sanierte Wohnung bietet auf ca. 125 m² vier lichtdurchflutete Zimmer plus 2 großzügige Durchgangszimmer, die in freundlichen, hellen Farbtönen gestrichen sind. In der oberen Etage wurde der hochwertige Dielen- bzw. Parkettboden aufwendig geschliffen und aufgearbeitet, während in den übrigen Zimmern in der unteren Etage ein moderner Laminatboden verlegt ist. Beheizt wird die Wohnung über zwei separate Gas-Etagenheizungen (2010 bzw. 2003). Das ca. 10 m² große Badezimmer wurde im Jahr ca. 2010 umfassend saniert und überzeugt mit einer großzügigen Eckbadewanne, einer geräumigen Dusche sowie einem Fenster, das für natürliches Licht und optimale Belüftung sorgt. Das separate Gästebad wurde im Jahr 2025 mit einem dunklen Vinylboden, einem modernen Waschtisch mit Unterschrank und stilvollen Deckenspots ausgestattet. Die meisten Räume verfügen zusätzlich über elektrische Rollläden. Zwei nach Osten ausgerichtete Balkone laden dazu ein, entspannte Stunden an der frischen Luft zu genießen. Zusätzlichen Stauraum bieten zwei Kellerräume, zwei Dachbodenabteile sowie zwei praktische Abstellräume im Treppenhaus mit Waschmaschinen-Anschluss. Das Treppenhaus wurde im Jahr 2022 renoviert und unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck des Hauses. Der hübsch angelegte Garten im Hinterhof kann mitgenutzt werden. Dank der flexiblen Raumaufteilung lässt sich die Wohnung individuell an verschiedene Wohnbedürfnisse anpassen – ein Rückbau der Treppe und Trennung in zwei separat nutzbare Wohnungen ist ebenfalls möglich.

Sonstige Angaben

Weitere Highlights der Wohnung: Vier großzügige Schlafzimmer, zwei davon mit Zugang zu einem eigenen Balkon Zwei Bäder – optimal für gemeinschaftliches Wohnen mit Komfort Zwei zusätzliche Gemeinschaftsräume (Durchgangszimmer), die sich ideal als Wohnzimmer, Essbereich oder Arbeitszimmer nutzen lassen Separate Küche Zwei Balkone mit grünem Ausblick, auf jeder Etage einer Hohe Decken (ca. 2,90 m) schaffen ein luftiges Raumgefühl 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/

AnsprechparThea van de Ven
tner
Email thea@maklerinnen-hannover.de
Telefon 004951171292231
Mobil 004915202726222


Balkon
5.11m²
Abst.
Bad
11.00m²
Schlafz.
14.00m²
Diele
5.00m²
Büro
12.00m²
Schlafz.
18.00m²
www.grundriss.com


Balkon
5.11m²
Abst.
HWR/
Küche
8.50m²
Küche/
Esszimmer
14.00m²
Bad
2.50m²
Diele
5.00m²
Zimmer
12.00m²
Wohnzimmer
18.00m²
www.grundriss.com

OFFLINE
IS THE
NEW
LUXURY

LE BLEU

#MAKLERINNEN HANNOVER
Wertschätzend
Engagiert
Gewinnbringend
objektwert2go.de