

## WOHNGLÜCK CHARMANTE WOHNUNG MIT TIEFGARAGENSTELLPLATZ

30627 Hannover, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-003954



Wohnfläche ca.: **90 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **249.000 EUR**



## WOHNLÜCK CHARMANTE WOHNUNG MIT TIEFGARAGENSTELLPLATZ

Objekt ID	MM-003954
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	30627 Hannover Niedersachsen
Etage	2
Wohnfläche ca.	90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	6 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	1
Heizungsart	Fernwärme
Baujahr	1976
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Süd, Einbauküche, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Keller, Massivbauweise, Separates WC, Tiefgarage
Käuferprovision	3,57% incl. MwSt
Hausgeld	428 EUR
Kaufpreis	249.000 EUR



## Objektbeschreibung

### WOHNGLÜCK-CHARMANTE WOHNUNG MIT TIEFGARAGENSTELLPLATZ

Diese wunderschöne gepflegte, fortlaufend modernisierte 4-Zimmer-Wohnung mit großem Wohnflur aus dem Baujahr 1976 bietet auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche Wohlfühlatmosphäre, die Sie Sie begeistern wird. Sie befindet sich im Stadtteil Misburg inmitten einer ruhigen Wohngegend, ganz in der Nähe des Mittellandkanals und ermöglicht kurze Wege in die Natur, ist aber auch umgeben von einer guten Infrastruktur.

Über das gepflegte Treppenhaus erreichen Sie die Wohnung im 2. Stock und gelangen in den Flur, von dem aus alle Räume begehbar sind.

Das Herzstück bildet das sonnendurchflutete Wohn-Esszimmer mit Parkettfußboden. Dieses Zimmer bietet genügend Platz, um Zeit mit Ihrer Familie zu verbringen oder gute Freunde einzuladen.

Der angrenzende großzügige Balkon mit Südausrichtung und Blick ins Grüne lässt Sie entspannte Stunden mit einem Kaffee oder einem Glas Wein nach einem langen Arbeitstag genießen.

Es stehen Ihnen drei mögliche Schlafzimmer zu Verfügung oder je nach Bedarf, die Einrichtung von Büro, Gästezimmer bzw. Hobbyraum.

Die Wohnung wird über Fernwärme beheizt, deren Kosten schon im Hausgeld enthalten sind.

Ein weiteres Highlight ist die separate Küche, die top gepflegt und im Kaufpreis enthalten ist.

Ein fortlaufend modernisiertes Badezimmer mit Badewanne und ein ansprechendes Gäste-WC vervollständigen dieses tolle Wohnkonzept, das zusätzlich durch einen Tiefgaragenstellplatz und einen Kellerraum ergänzt wird.

Sie können praktisch direkt einziehen und sich wohlfühlen.

Ist Ihr Interesse geweckt, dann nehmen Sie gern Kontakt auf!

## Ausstattung

- gut geschnittene, gepflegte 4 Zimmer-Wohnung mit großem Wohnflur
- Fernwärme (energieeffizient)
- großzügiger Balkon mit Südausrichtung
- Tiefgaragenstellplatz
- Fenster, Kunststoff aus dem Jahr 1998
- Böden: Parkett, Fliesen und Teppich
- Innentüren 1998 ausgetauscht
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Bäder fortlaufend modernisiert
- ruhige Lage, gute Infrastruktur
- Kabelfernsehn vorhanden
- Glasfaseranschluss möglich
- Hausgeld neu: 428 €

## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem



Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	12.08.2029
Baujahr lt. Energieausweis	2005
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	124,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	D



## Lage

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Misburg-Nord und bietet Ihnen viele Vorteile durch ihre gute Lage.

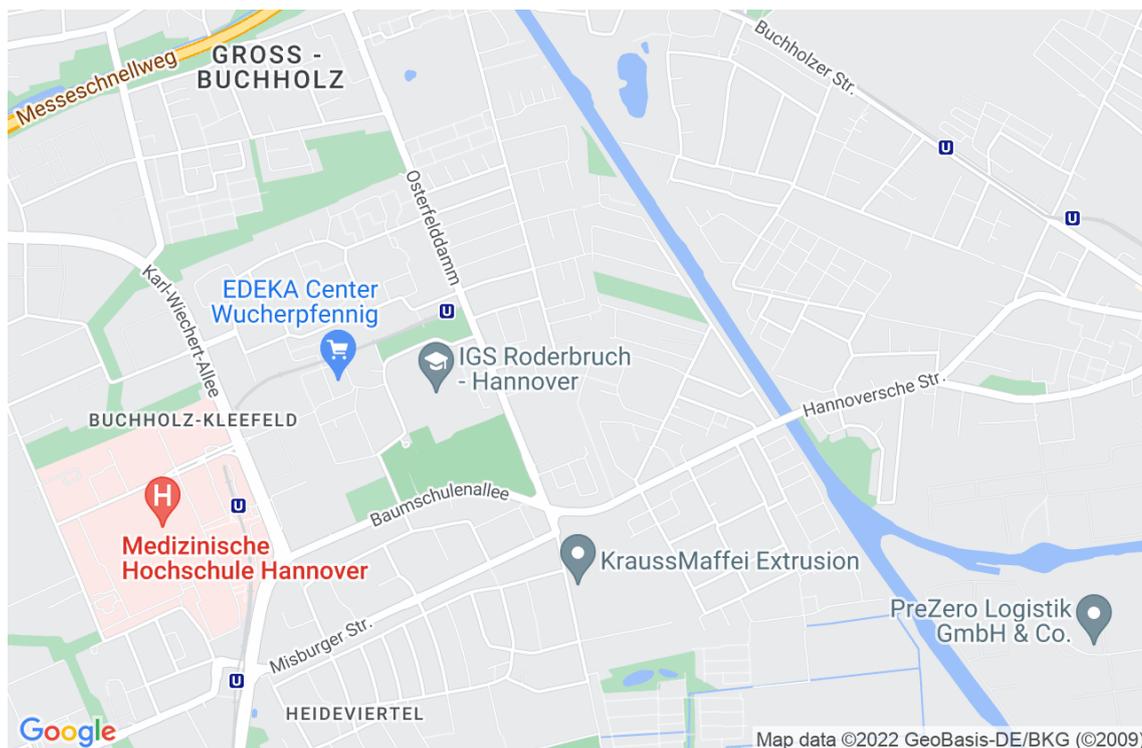
Alle Waren des täglichen Bedarfs können Sie in direkter Nachbarschaft erhalten, da die Hannoversche Straße nur etwa 5 Gehminuten entfernt ist.

Von dort aus fahren alle 10 Minuten Busse zum Kantplatz, der weitere Verbindungen in alle Stadtteile anbietet. Dennoch ist die Wohnung ruhig gelegen und bietet Ihnen täglich einen Blick ins Grüne.

Sind Sie ein Naturfreund, können Sie erholsame Spaziergänge am nahegelegenen Mittellandkanal genießen oder diverse Grün- und Parkanlagen besuchen.

Vorteilhaft ist auch die Nähe zu möglichen Arbeitgebern, wie zum Beispiel die Medizinische Hochschule Hannover, diverse Versicherungsgesellschaften oder die TUI.

Ein Kindergarten befindet sich in direkter Umgebung und alle Schulformen sind mit dem Rad in nur 7 Minuten zu erreichen.





Wohnzimmer



Schlafzimmer



Balkon



Blick ins Grüne



Büro/Kinderzimmer



Schlafzimmer





Küche



Flur



Badezimmer



Inspiration



Gäste-WC



## Grundriss

4-Zimmer Wohnung

