

# Exposé

## Wohnung in Hannover

### Provisionsfrei: Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit separater Küche und Loggia



Objekt-Nr. **OM-328124**

#### Wohnung

Verkauf: **427.000 €**

Ottweilerstr. 9  
30559 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1962	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige und helle 4 Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer ca. 10 m<sup>2</sup> großen Loggia. Ein 12 m<sup>2</sup> großer Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei und direkt vom Eigentümer.

Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und ideal für Familien oder Paare. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine geräumige Diele mit Platz für eine Garderobe. Rechts vom Eingang befinden sich das Elternschlafzimmer, das Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, das Gäste-WC sowie die separate Küche. Links vom Eingang liegen zwei gut geschnittene Kinderzimmer. Der Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit ca. 38 m<sup>2</sup>, von dem aus Sie direkt auf die Loggia gelangen. Bei Bedarf kann hier eine zusätzliche Wand eingezogen werden, um ein weiteres Zimmer zu schaffen.

Die Ausstattung umfasst Parkettböden in Diele, Wohn- und Schlafräumen sowie pflegeleichte Fliesen in Küche und Badezimmer. Fenster wurden 2020 erneuert und bestehen aus langlebigem Kunststoff mit Doppelverglasung und Wärmeisolierung. Eine Fernwärmeheizung aus dem Jahr 2011 sorgt zuverlässig für Wärme in der gesamten Wohnung. Das Haus ist wärmegeämmt.

Auf dem grünen, ruhigen Grundstück befinden sich ein für die Bewohner nutzbarer abschließbarer Fahrradschuppen sowie eine Feuerstelle im Garten zur gemeinsamen Nutzung. Direkt vor der Haustür stehen öffentliche, kostenfreie Parkplätze zur Verfügung, die von Bewohnern und Gästen genutzt werden können.

Die bezugsfertige Wohnung wurde 2024 renoviert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Sie profitieren von einem provisionsfreien Erwerb, ohne Maklergebühren. Eine ideale Gelegenheit, eine direkt beziehbare Wohnung in einem ruhigen und gut angebundenen Wohnumfeld zu erwerben.

## Ausstattung

- 12 m<sup>2</sup> privater Kellerraum
- großes Wohnzimmer (ca. 38 m<sup>2</sup>), teilbar in zwei Zimmer jeweils mit Balkonzugang
- separate Küche mit Einbauküche (Geschirrspüler, Herd, Ofen, Schränke)
- Tageslicht-Badezimmer mit Wanne
- Gäste-WC
- Bodenbeläge: Parkett in Wohn- und Schlafräumen und Flur, Fliesen in Küche und Badezimmer
- Fenster: Kunststoff-Doppelverglasung mit Wärmeisolierung, erneuert 2020
- Heizung: Fernwärmeheizung aus dem Jahr 2011

Gemeinschaftseinrichtungen:

- Fahrrad- und Kinderwagenschuppen
- Feuerstelle im Garten für alle Bewohner

Sonstiges:

- Kostenlose Parkplätze vor dem Haus

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung liegt im beliebten und grünen Stadtteil Kirchrode in Hannover. Dieser Ortsteil zeichnet sich durch seine familienfreundliche, ruhige und zugleich zentrale Lage aus. Hier gibt es eine gute Mischung aus Natur und städtischer Infrastruktur. Der Tiergarten in der Nähe lädt zum Spaziergehen ein, und die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten ist hervorragend. Die Verkehrsanbindung ist gut, so dass die Innenstadt und andere Ziele schnell erreichbar sind.

Einkaufsmöglichkeiten:

- EDEKA Beki 200m
- Bäcker, Rewe, Rossmann, Netto & Denn's Biomarkt usw. liegen nah zusammen in ca. 800m

Bildungseinrichtungen:

- Kindertagesstätte 150m
- Grundschule ca. 1 km

Medizinische Versorgung:

- Zahnarztpraxis 200m
- Vinzenzkrankenhaus 400m
- Apotheke Großer Hillen 700m

Freizeit und Gastronomie:

- Waldschänke 600m
- Restaurants im Bereich Großer Hillen ca. 1 km
- Eilenriede, Hermann-Löns-Park, Mardalwiesen je ca. 500m
- Tiergarten Hannover ca. 2 km

Verkehrsanbindung:

- Haltestelle Straßenbahn ca. 400m
- Haltestelle Busse ca. 200m
- Messeschnellweg, Südschnellweg und A7 ca. 10 Minuten
- Flughafen Hannover ca. 30 Minuten

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,01 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



großer Balkon



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Keller



abschließbarer Fahrradschuppen

# Exposé - Galerie



abschließbarer Fahrradschuppen



Feuerstelle im Garten

# Exposé - Grundrisse

