

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Exposé - Nr. LK-EV172

Kaufobjekt
30161 Hannover

Ihr Ansprechpartner:
Immobilienmakler Lukas Kern
040 - 46 99 69 39

Über den Dächern der Oststadt – 2-Zimmer-Wohnung mit Gestaltungspotenzial nahe Lister Meile



Aussicht

Eckdaten	
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
PLZ	30161
Ort	Hannover
Land	Deutschland
Wohnfläche	ca. 51 m ²
Nutzfläche	ca. 9 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Kaufpreis	180.000,00 €
Provision	3,57% inkl. MwSt. vom Käufer zu zahlen.
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr	1955
Zustand	Renovierungsbedürftig
Endenergieverbrauch	127,70 kWh/(m ² *a)

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	2008
wesentlicher Energieträger	Gas
Befuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Etagenzahl	5
	0,21 km
Dist.Kindergarten (km)	
	0,45 km
Dist.Grundschule (km)	
Dist. Realschule (km)	0,50 km
Dist. Gymnasium (km)	0,80 km

Internet: www.springfeld-oelkers.de
E-Mail: kern@springfeld-oelkers.de
Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39
Mobil: 0176 311 478 55
Fax: 040 - 46 99 69 41

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Beschreibung

Urban wohnen – individuell gestalten

In gefragter Lage der Hannover-Oststadt präsentiert sich diese 2-Zimmer-Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1955 und verbindet eine attraktive innerstädtische Lage mit interessanten Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung.

Auf einer Wohnfläche von ca. 51 m² verteilen sich derzeit zwei Zimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne.

Besonders der großzügige Wohnbereich profitiert von mehreren Fenstern und einer für Dachgeschosswohnungen charakteristischen Raumgestaltung. Ursprünglich war dieser Bereich in zwei separate Zimmer aufgeteilt. Dadurch besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die heutige 2-Zimmer-Wohnung wieder zu einer 3-Zimmer-Wohnung umzugestalten. Dies eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten und macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Dachschrägen und Gauben verleihen der Wohnung ihren individuellen Charakter und schaffen nach einer entsprechenden Modernisierung die Grundlage für ein gemütliches und modernes Zuhause.

Das zweite Zimmer eignet sich beispielsweise als Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer.

Die separate Küche verfügt über ein Dachflächenfenster und bietet ausreichend Möglichkeiten für die Planung einer neuen, zeitgemäßen Küchenlösung.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Die vorhandene Gestaltung entspricht nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack und bietet einem neuen Eigentümer die Gelegenheit, auch diesen Bereich vollständig nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem renovierungs- beziehungsweise modernisierungsbedürftigen Zustand. Bodenbeläge, Wandgestaltung, Küche und teilweise die Ausstattung sollten erneuert werden.

Die Wohnung wird bewusst nicht als bezugsfertige Immobilie angeboten. Vielmehr richtet sich das Angebot an Käufer, die das Potenzial einer frei verfügbaren Dachgeschosswohnung in zentraler Lage erkennen und die vorhandene Substanz nach eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten.

Besonders die Möglichkeit, den ursprünglichen Grundriss mit drei Zimmern wiederherzustellen, bietet zusätzlichen Spielraum bei der zukünftigen Nutzung der Wohnung.

Mit einem durchdachten Modernisierungskonzept kann hier aus einer renovierungsbedürftigen Wohnung ein attraktives urbanes Zuhause oder eine interessante Kapitalanlage entstehen.

Die Wohnung ist bereits frei und kann ab sofort übernommen werden.

Lage

Hannover-Oststadt – urban, zentral und hervorragend angebunden

Die Immobilie befindet sich in der Gretchenstraße im beliebten Stadtteil Hannover-Oststadt – einer gefragten innerstädtischen Wohnlage, die kurze Wege, eine hervorragende Infrastruktur und zugleich ein angenehm ruhiges Wohnumfeld miteinander verbindet.

Ein besonderer Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zur Lister Meile. Die lebendige Einkaufs- und Flaniermeile liegt praktisch vor der Haustür: In nur etwa 150 Metern Entfernung erwarten Sie zahlreiche Cafés, Restaurants, Geschäfte sowie vielseitige Einkaufs- und Dienstleistungsangebote für den täglichen Bedarf.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die Stadtbahnstation Sedanstraße/Lister Meile ist nur wenige Schritte entfernt. Von hier aus erreichen Sie den Hannover Hauptbahnhof bereits nach einer Station und in rund zwei Minuten Fahrzeit. Damit sind sowohl die Innenstadt als auch weitere Stadtteile Hannovers schnell und unkompliziert erreichbar.

Trotz der zentralen Lage kommt auch die Erholung nicht zu kurz: Die Eilenriede liegt nur rund 600 Meter entfernt und bietet einen attraktiven Gegenpol zum

Springfeld & Oelkers

Immobilien

urbanen Stadtleben. Der weitläufige Stadtwald lädt zum Spazieren, Joggen, Radfahren oder einfach zu einer entspannten Auszeit im Grünen ein.

Auch das DRK-Krankenhaus Clementinenhaus befindet sich in unmittelbarer Umgebung und ist in nur wenigen Minuten erreichbar.

Die Lage verbindet damit auf besondere Weise, was urbanes Wohnen in Hannover attraktiv macht: eine ruhige Wohnstraße, die Lister Meile nahezu vor der Haustür, eine hervorragende Verkehrsanbindung und kurze Wege ins Grüne.

Ausstattung Beschreibung

ca. 51 m² Wohnfläche
2 Zimmer
Dachgeschoss
mehrere Dach- und Gaubenfenster
Gasheizung
Energieeffizienzklasse D
monatliches Hausgeld von ca. 199 €
individuelles Modernisierungs- und Gestaltungspotenzial
Kellerraum 9 m²
sofort verfügbar
zentrale Lage in Hannover-Oststadt
kurze Wege zur Lister Meile und in die Innenstadt

Sonstige Angaben

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir die Vermarktung des angegebenen Objektes für alle Beteiligten so angenehm wie möglich gestalten möchten. Daher werden wir Exposéanfragen nur beantworten, wenn Sie uns Ihre vollständige Adresse und eine Telefonnummer nennen. Besichtigungen werden nur und ausschließlich über unser Büro organisiert. Bitte betreten Sie unter keinen Umständen das Grundstück alleine ohne Begleitung durch einen unserer Makler.

Für den Käufer fällt beim Kauf eine Maklercourtage i.H.v. 3,57% inkl. MwSt. an. Sie ist verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Es wurde über das Objekt ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer geschlossen.

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Firma Springfield & Oelkers Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei juristischen Personen/Firmen ist der Handelsregistrauszug vorzulegen.

Wir bedanken uns für Ihr Verständnis. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Gebäude



Wohnzimmer

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Modernisierungsbeispiel - Wohnzimmer



Flur

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Modernisierungsbeispiel Flur



Zimmer 2

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Modernisierungsbeispiel - Schlafzimmer



Badezimmer

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Modernisierungsbeispiel - Bad



Küche

Internet: www.springfeld-oelkers.de

E-Mail: kern@springfeld-oelkers.de

Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39

Mobil: 0176 311 478 55

Fax: 040 - 46 99 69 41

Springfeld & Oelkers

Immobilien



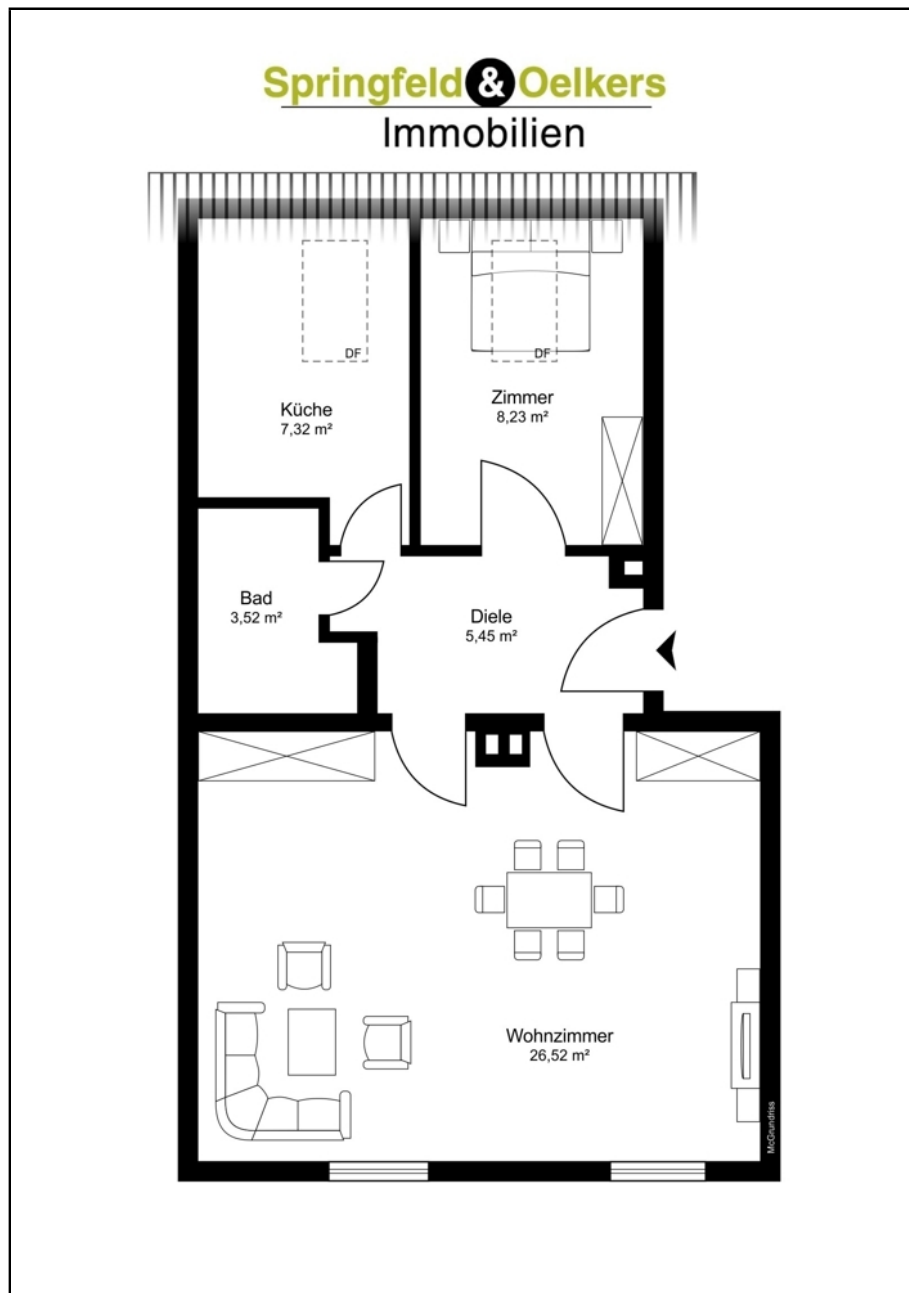
Küche



Modernisierungsbeispiel - Küche

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Grundriss

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Sämtliche Angaben zu dem angebotenen Objekt werden uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt. Die Angaben werden von uns nicht überprüft, wir übernehmen daher keine Haftung oder Gewähr für deren Richtigkeit. Der Interessent wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude nach Erwerb dem aktuellen GEG entsprechen muss.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf/Zwischenvermietung ist nicht ausgeschlossen.

Internet: www.springfeld-oelkers.de

E-Mail: kern@springfeld-oelkers.de

Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39

Mobil: 0176 311 478 55

Fax: 040 - 46 99 69 41