

Amoreal
Immobilien

Hannover-Lahe | Moderne 3-Zimmer- Erdgeschosswohnung mit Terrasse und TG- Stellplatz

30659 Hannover, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: MaO-2023167031



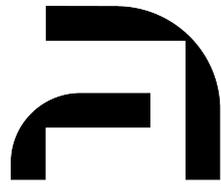
Wohnfläche ca.: **90,43 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **389.000 EUR**



Hannover-Lahe | Moderne 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse und TG-Stellplatz

Objekt ID	MaO-2023167031
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	30659 Hannover
Etage	EG
Wohnfläche ca.	90,43 m ²
Nutzfläche ca.	14,36 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Wesentliche Energieträger	Gas, Solar
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Barrierefrei, Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Keller, Parkettboden, Personenaufzug, Seniorengerecht, Terrasse, Tiefgarage
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Hausgeld	372 EUR
Kaufpreis	389.000 EUR





Objektbeschreibung

Treten Sie ein und fühlen Sie sich zu Hause! Im Erdgeschoss gelangen Sie in Ihre Wohnung und werden von einem hellen Flurbereich in Empfang genommen. Hier ist ausreichend Platz für eine Garderobe und um Ihre Gäste zu begrüßen. Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet mit ca. 42 m² Wohnfläche das Herzstück dieser modernen Wohnung und bietet genügend Raum für eine Sofalandschaft sowie einen großen Esstisch. Die offene Küche lädt zu gemütlichen Kochabenden ein und bietet in den zahlreichen Ober- und Unterschränken ausreichend Platz zum Verstauen Ihrer Utensilien. Der Raum präsentiert sich dank der großen Fensterfront hell und lichtdurchflutet und gewährt einen direkten Zugang auf die ca. 16 m² große und teilweise überdachte Terrasse.

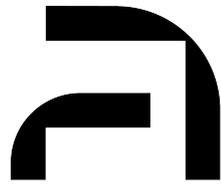
Auf insgesamt ca. 90 m² Wohnfläche verteilen sich zusätzlich zwei Schlafzimmer, welche ebenfalls bodentiefe Fenster und somit sehr gute Lichtverhältnisse darstellen. Eines der Zimmer verfügt über ein modernes, hellgrau gefliestes Bad en Suite mit einer bodengleichen Dusche sowie einer Badewanne und eignet sich daher hervorragend als Elternschlafzimmer. Komplettiert wird das Raumangebot dieser schönen Immobilie durch ein weiteres (Gäste-)Bad mit beige Fliesen und einer bodengleichen Dusche.

In allen Wohnräumen ist ein pflegeleichter Parkettboden verlegt. Eine moderne Fußbodenheizung sorgt an kalten Tagen für wohlige Wärme. Für zusätzlichen Stauraum ist der Wohnung ein Kellerraum zugeordnet. Zudem wird ein PKW-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage mitverkauft.

Ausstattung

- Baujahr 2019
- ca. 90,43 m² Wohnfläche
- Erdgeschoss (barrierefrei) mit großzügiger Terrasse in südöstlicher Ausrichtung
- Moderne Einbauküche
- Gästebad mit Dusche
- Bad en Suite mit Dusche und Badewanne
- Fußbodenheizung
- Tiefgaragenstellplatz
- Fahrstuhl
- Kellerraum
- Gasheizung + Solareinspeisung





Sonstiges

Rechtshinweis/Haftungsausschluss:

Dieses Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Trotzdem kann keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernommen werden. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Die Darstellungen sind unverbindlich und dienen lediglich der Information. Rechte Dritter sind vorbehalten. Jegliche Haftung für Schäden, die direkt oder indirekt aus der Verwendung dieses Exposés entstehen, ist ausgeschlossen. Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen zur Erstinformation.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	30.06.2029
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2019
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	41,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	A





Amoreal
Immobilien

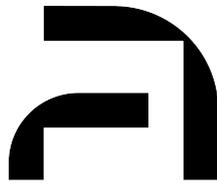
Lage

Die vier Stadthäuser mit den 33 exklusiven Eigentumswohnungen und Tiefgarage liegen unmittelbar am Landschaftsschutzgebiet zu Bothfeld den „Lahe Wiesen“, in einer Anliegerstrasse, am nordöstlichen Stadtrand Hannovers und in direkter Nachbarschaft zu Isernhagen/ Altwarmbüchen. Der Stadtteil Lahe hat rund 1.700 Einwohner und gehört zum Stadtbezirk Bothfeld-Vahrenheide. Der Stadtteil an sich hat einen dörflichen Siedlungscharakter mit Einfamilien- und Reihenhäusern, die sich zumeist in verkehrsberuhigten Straßen befinden. Es gibt aber auch ein Gewerbegebiet und zahlreiche Firmen, die das Quartier beleben.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Stadtbahnhaltestelle, öffentliche Einrichtungen, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Naherholungsgebiete Altwarmbüchener See mit Badestrand, die Eilenriede und der Zoo lassen die Großstadt schnell vergessen. Mit der Stadtbahn oder dem Pkw besteht eine gute Verkehrsanbindung an das Zentrum von Hannover.

Auch für Berufstätige und Pendler ist die Lage in Hannover/Lahe durch die Nähe zu den Autobahnen A2, A7 und A37 (Messeschnellweg) sowie die Nachbarschaft zu diversen Firmen perfekt. Die (Innen-)Stadt Hannover ist über den Messeschnellweg oder die in Lahe beginnende Podbielskistraße schnell erreicht.





Amoreal
Immobilien



2023_Wasserzeichen2



Gestaltung nach Ihren Wünschen!



Treppenhaus mit Fahrstuhl



Einbauküche



Traumhafte Terrasse



Offener Wohn- und Kochbereich





Amoreal
Immobilien



Helles Schlafzimmer



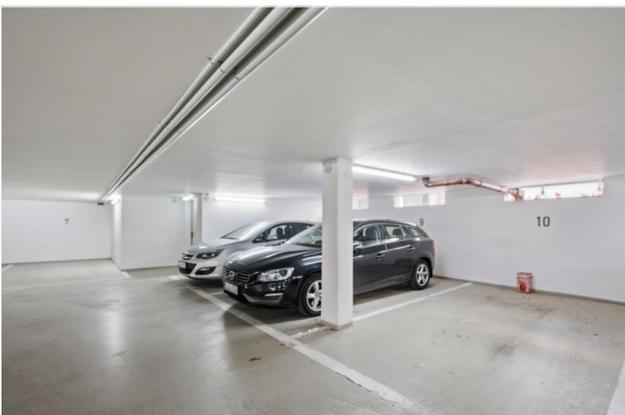
Gäste Duschbad



Schlafzimmer



Mit Bad en Suite



Tiefgaragenstellplatz

