

**Weitblick über Hannover: 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit zwei  
Balkonen über den Dächern Hannovers.**

**Provisionsfrei für die Käufer!**



**Friedrich-Ebert-Straße 66 in 30459 Hannover-Ricklingen**

**Kaufpreis: 199.900 €**

## Objektbeschreibung:

Sie lieben das Leben in der City und wollen sich am Weitblick über Hannover bis hin zum Deister Tag für Tag erfreuen?

Sie möchten die Sonne auf den beiden Balkonen hoch oben über den Dächern der Stadt genießen?

Sie möchten sich unweit des Maschsees und des Stadtzentrums von Hannover den Traum vom eigenen Zuhause verwirklichen?

Dann lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen!

Die 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 8. Obergeschoss in einem 38-Parteien-Mehrfamilienhaus ca. aus dem Jahr 1963.

Das Gemeinschaftseigentum des Hauses befindet sich in einem guten Zustand. So wurde ca. im Jahr 2007 eine neue Gaszentralheizung installiert, die Fassade vor einigen Jahren mit einem WDVS gedämmt, ca. 2013 der Aufzug erneuert und ca. 2021 eine Stranganierung der gemeinschaftlichen Leitungen innerhalb der Versorgungsschächte vorgenommen. Für zukünftige Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum steht den Eigentümern eine Instandhaltungsrücklage von ca. 200.000 € zur Verfügung.

Das Hausgeld in Höhe von derzeit 383,00 € pro Monat, das bereits die Heizkostenvorauszahlung enthält, setzt sich wie folgt zusammen: ca. 127,78 € Zuführung zur Instandhaltungsrücklage und ca. 255,22 € für laufende Betriebskosten inklusive Heizkostenvorauszahlung.

Durch den guten Grundriss, die praktische Raumaufteilung und die beiden herrlichen Balkone mit Blick über Hannover, eignet sich die Eigentumswohnung besonders für Singles, Paare und auch kleine Familien, die in einer städtischen Wohnumgebung ein neues Zuhause in Hannover suchen.

Ebenso ist sie aber aufgrund der zentrumsnahen Lage für Kapitalanleger interessant, die auf eine gute und nachhaltige Vermietbarkeit Wert legen.

Sie fühlen sich angesprochen? Nehmen Sie gleich Kontakt auf.

## Objektdaten auf einen Blick:

Objektart:	3-Zimmer-Eigentumswohnung im 8. Obergeschoss mit zwei Balkonen.
Objektzustand:	teilweise renovierungsbedürftig.
Standort:	Friedrich-Ebert-Straße 66 in 30459 Hannover-Ricklingen.
Baujahr:	ca. 1963.
Wohnfläche:	ca. 83,37 m <sup>2</sup> .
Nutzfläche:	ca. 10 m <sup>2</sup> Kellerraum.
Balkone:	ca. 5,5 m <sup>2</sup> Balkon und ca. 4 m <sup>2</sup> Balkon, je zur Hälfte in der Wohnfläche enthalten.
Heizung:	Gas-Zentralheizung ca. aus dem Jahr 2007.
Hausgeld:	ca. 383 €/Monat, davon ca. 127,78 € Zuführung zur Instandhaltungsrücklage und ca. 255,22 € für laufende Betriebskosten inklusive Heizkostenvorauszahlung.
Energieausweis	Verbrauchsausweis mit 104,1 kWh / (m <sup>2</sup> *a) inkl. Warmwasser, wesentlicher Energieträger ist Gas, Energieeffizienzklasse D.
Sonstiges:	<p>Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.</p> <p>Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.</p>

## Ausstattung:

Die 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche befindet sich im 8. Obergeschoss in einem Mehrfamilienwohnhaus mit Aufzug ca. aus dem Baujahr 1963 bestehend aus 38 Einheiten.

Über den ca. 4 m<sup>2</sup> großen Eingangsbereich erreichen Sie die Wohnung. Entlang der ca. 9 m<sup>2</sup> Küche gelangen Sie dann auf den ca. 4 m<sup>2</sup> Balkon mit Ostausrichtung. Hier lässt es sich mit einem fantastischen Blick auf Hannover mit seinen Sehenswürdigkeiten wie dem neuen Rathaus, dem Fußballstadion von Hannover 96 oder dem Fernsehturm Telemax bei den ersten Sonnenstrahlen bei einem Frühstück im Freien gut in den Tag starten.

Über den ca. 7 m<sup>2</sup> Flur mit einem angrenzenden, praktischen Abstellraum für Ihre Haushaltsutensilien kommen Sie dann in das Schlafzimmer. Es bietet Ihnen mit ca. 19 m<sup>2</sup> genügend Platz für ein großes Doppelbett und einen großen Kleiderschrank.

Direkt angrenzend gelangen Sie dann in das erst wenige Jahre alte und ca. 6 m<sup>2</sup> große Badezimmer mit Fenster. Neben der Dusche steht Ihnen hier auch noch eine Badewanne zur Verfügung, in der Sie herrlich nach einem langen Tag entspannen und abschalten können.

Ebenfalls über den Flur haben Sie Zugang ins Kinder- oder Arbeitszimmer. Mit ca. 10 m<sup>2</sup> eignet sich der Raum sowohl zum Schlafen und Spielen für Ihren Nachwuchs als auch zur Nutzung als Homeoffice.

Das helle, ca. 25 m<sup>2</sup> große, Wohnzimmer ist gut geschnitten und bietet Ihnen bei Bedarf auch noch genügend Platz für einen Essbereich. Hier schließt auch der zweite Balkon, mit einer Größe von ca. 6 m<sup>2</sup>, idealer Süd-West-Ausrichtung und Blick über Hannover bis an den Deister, an.

Abgerundet wird dieses Wohnungsangebot durch einen separaten ca. 10 m<sup>2</sup> großen Kellerraum.

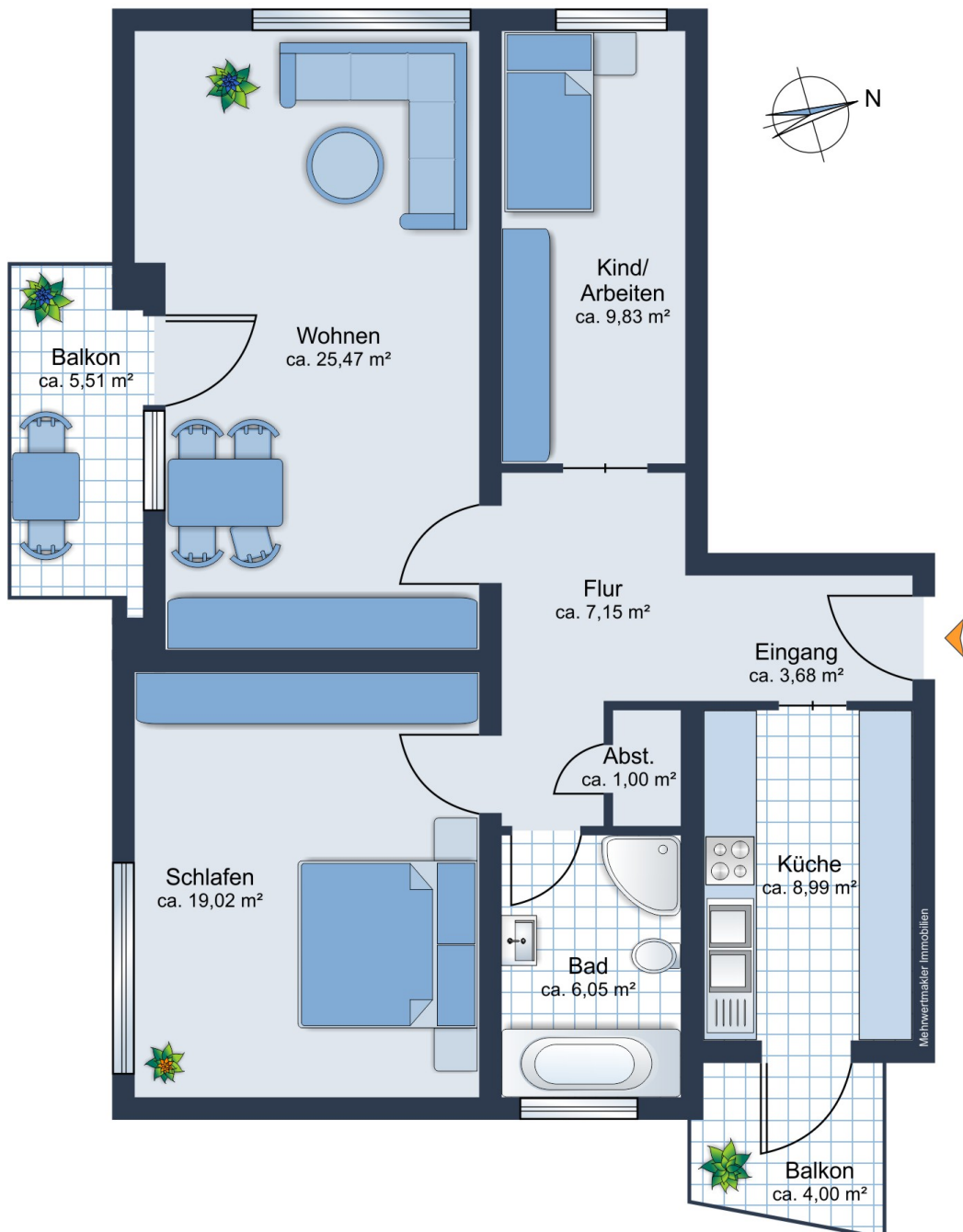
Der Grundriss der Wohnung ist im Verhältnis zur Größe von ca. 83,37 m<sup>2</sup> nahezu ideal. Die Eigentumswohnung eignet sich daher hervorragend für den 1-3 Personen Haushalt, der großen Wert auf städtisches Wohnen mit Weitblick legt sowie die unmittelbare Nähe zum Maschsee und zur Innenstadt von Hannover zu schätzen weiß.

Für weitere Eindrücke steht Ihnen vorab ein [virtueller Immobilienrundgang \(einfach klicken\)](#) zur Verfügung.

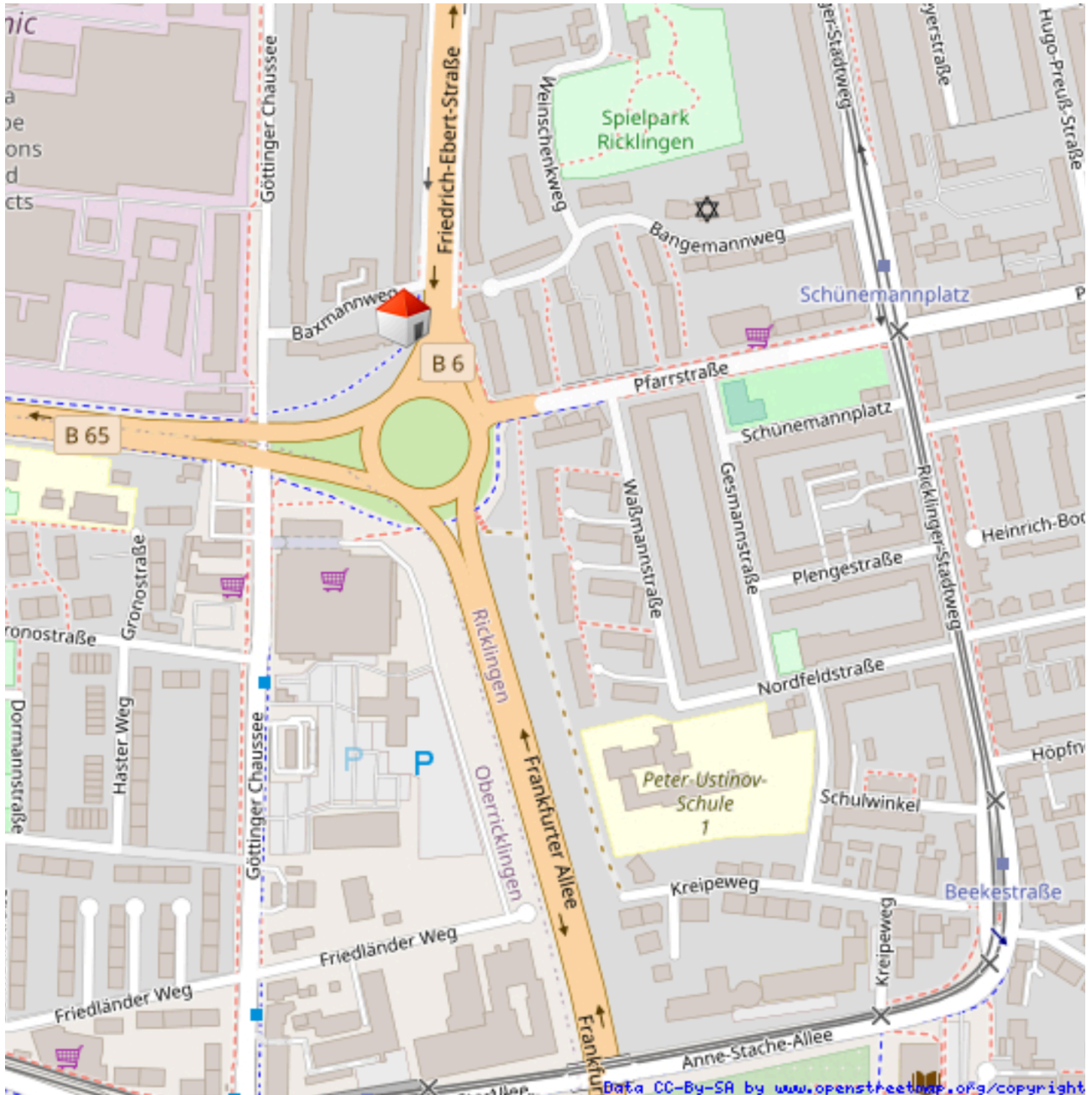
Grundriss:

## Mehrwert makler

IMMOBILIEN



## Lageplan:



## Lagebeschreibung:

Der Stadtteil Ricklingen ist ein lebendiger und beliebter Stadtteil. Er gehört zu den sehr zentrumsnahen Wohnlagen Hannovers, sodass er auch für Kapitalanleger durchaus interessant ist, die auf eine gute und nachhaltige Vermietbarkeit Wert legen.

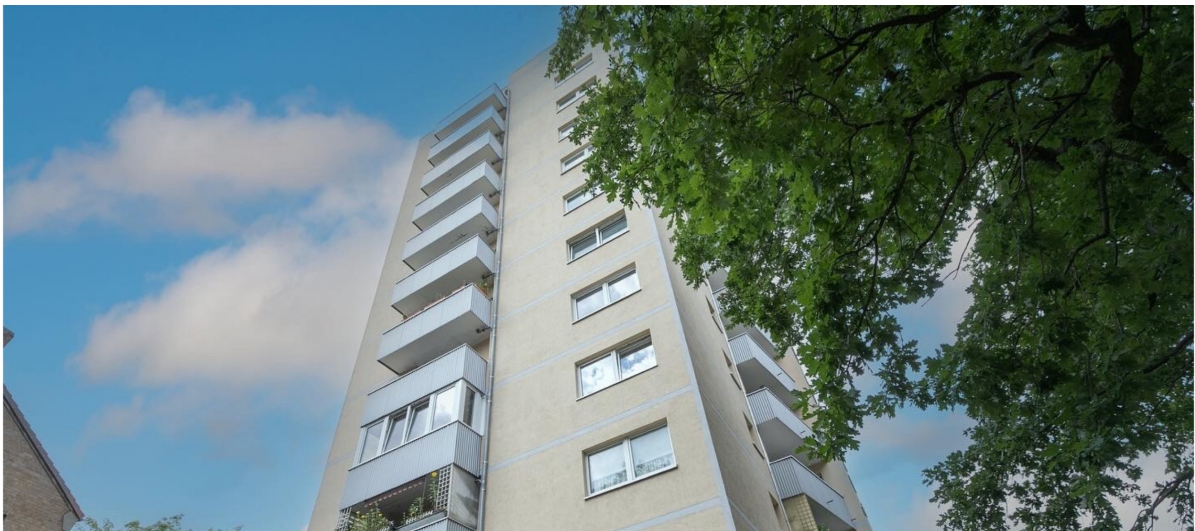
Die Nähe zur Leinemasch, zu den Ricklinger Kiesteichen und zum Maschsee verleihen diesem Wohnstandort neben der zentralen und innenstadtnahen Lage einen hohen Freizeitwert.

Die nächstgelegene Bahn-Haltestelle „Schünemannplatz“ ist nur ca. 450 Meter entfernt und sorgt für eine schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof. Der Bahnhof Linden/Fischerhof ist ca. 850 Meter entfernt. Er sorgt ebenfalls für eine sehr gute Anbindung an die gesamte Region.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken und Bäcker, rundum alles für den täglichen Bedarf, ist im Umkreis von wenigen hundert Metern fußläufig zu erreichen.

Gerne lade ich Sie zu einem kleinen Rundgang vor Ort ein.

## Impressionen:





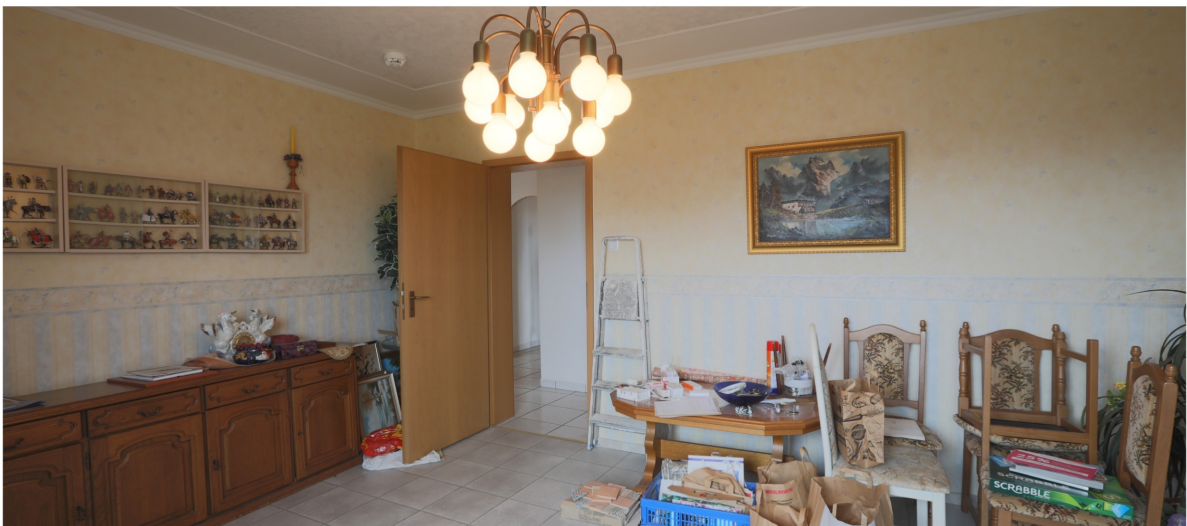
## Impressionen:



## Impressionen:



## Impressionen:



## Impressionen:



Kontakt:



„Wenn Ihnen Ihre  
Immobilie **mehr wert** ist!“

**René Becker**  
Inhaber & Gründer, Immobilienfachwirt IHK



Bödekerstraße 7  
30161 Hannover  
0511 35 36 60 70  
becker@mehrwertmakler.de