

**Bothfeld: Helle, großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon,
zwei Bädern, Garage und großem Keller.**

Provisionsfrei für die Käufer!



Alte Gärtnerei 2 in 30659 Hannover - Bothfeld

**Kaufpreis: 399.000 € für die Wohnung
zzgl. 15.000 € für die Garage
(insgesamt 414.000 €)**

Objektbeschreibung:

Sie sind auf der Suche nach einem familienfreundlichen Zuhause in Toplage mit vier Zimmern, Südbalkon, zwei Bädern und Garage?

Sie möchten bis ins hohe Alter barrierearm, komfortabel und großzügig auf nur einer Ebene wohnen und das Leben in vollen Zügen genießen, anstatt sich mit der Pflege und Instandhaltung des „alten Zuhauses“ zu beschäftigen?

Sie suchen eine Eigentumswohnung als echte Alternative zum Haus in ruhiger und gepflegter Nachbarschaft?

Dann lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen!

Die gut geschnittene 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im gut zu erreichenden 1. Obergeschoss (ohne Aufzug) in einem modernen 8-Parteien-Mehrfamilienhaus ca. aus dem Jahr 2002. Sie ist leerstehend und kann daher auch sofort selbst bezogen werden.

Das Gemeinschaftseigentum des Hauses befindet sich auch aufgrund des noch recht jungen Baujahres 2002 in einem sehr guten, modernen Zustand.

Durch den großzügigen Grundriss und die praktische Raumaufteilung eignet sich die Eigentumswohnung besonders für Singles, Pärchen oder kleine Familien, die in einer sehr guten, sehr lebenswerten Wohnumgebung wie Bothfeld ein neues Zuhause suchen.

Sie fühlen sich angesprochen? Nehmen Sie gleich Kontakt auf.

Objektdaten auf einen Blick:

Objektart:	4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Südbalkon und zwei Bädern im 1. Obergeschoss in einem 8-Parteien-Mehrfamilienhaus mit einer Garage auf dem Grundstück (Volleigentum, kein Erbbau).
Objektzustand:	gepflegt und leerstehend.
Standort:	Alte Gärtnerei 2 in 30659 Hannover.
Baujahr:	ca. 2002.
Wohnfläche:	ca. 101,49 m ² .
Nutzfläche:	ca. 21,53 m ² separater Kellerraum.
Balkon:	ca. 6,80 m ² Südbalkon mit Markise.
Garage:	ja, ca. 20 m entfernt vom Hauseingang. Separates Teileigentumsgrundbuch vorhanden.
Hausgeld:	ca. 387,00 €/Monat für Wohnung und Garage, davon ca. 34,62 € Zuführung zur Instandhaltungsrücklage, ca. 250,40 € für laufende Betriebskosten und 101,98 € für Heizkosten inkl. Warmwasser
Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung.
Energieausweis	Verbrauchsausweis mit 100,00 kWh / (m ² *a), wesentlicher Energieträger ist Gas, Energieeffizienzklasse C.
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 Eigentumswohnung mit Südbalkon und zwei Bädern befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten 8-Parteien-Wohnhauses ohne Aufzug.

Die hellen Wohnräume sind mit Teppich ausgestattet und werden nahezu den ganzen Tag durch die beinahe vollständig umlaufenden Fensterfronten mit Tageslicht versorgt. Zusätzlich bieten Ihnen Außenrollos, größtenteils elektrisch, die Möglichkeit, die Räume komplett zu verdunkeln oder im Sommer zu verschatten.

Den Mittelpunkt dieser großzügigen Wohnung bildet mit ca. 12 m² der Essbereich. Er wird nur durch eine Glaswand von der ca. 10 m² großen Küche getrennt, sodass sich ein offenes, helles Wohngefühl einstellt. Die Wand kann natürlich auch problemlos entfernt werden, wodurch Sie dann Kochen, Essen und Wohnen ganz modern vereinen können.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit ca. 24 m² bietet Ihnen nicht nur die Möglichkeit sich modern einzurichten, sondern auch genügend Platz zum gemütlichen Beisammensein mit Ihren Liebsten. Von hier gelangt man dann auf den ca. 7 m² Südbalkon mit Markise. Hier können Sie es sich, gerade an den sonnenverwöhnten Tagen, gut gehen lassen und sich eine kleine Auszeit vom Alltag nehmen.

Nebenan befindet sich das ca. 11,5 m² Kinderzimmer I, das Sie natürlich ebenso z.B. als Büro oder Gästezimmer nutzen können.

Das praktische Duschbad mit rund 3 m², das Sie vom Flur aus erreichen, erhöht den Wohnwert dieser Immobilie nicht nur beim Empfang von Gästen, sondern ebenso, wenn Sie das Zusammenleben als Familie organisieren.

Über den Flur II gelangen Sie dann in den räumlich getrennten Privatbereich der Wohnung.

Neben dem Schlafzimmer mit einer Größe von ca. 14 m² bietet Ihnen hier auch ein weiteres Kinderzimmer II mit ca. 11 m² genügend Raum für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse, z.B. auch als Ankleidezimmer, Büro oder zur Beherbergung von Gästen.

Das ca. 6 m² Tageslichtbadezimmer lädt dazu ein, bei einem Schaumbad zu entspannen. Es bietet Ihnen durch die Dusche aber ebenso die Möglichkeit der schnellen Abkühlung.

Ein sehr großer, separater Kellerraum mit ca. 22 m², eine Garage sowie ein abschließbarer Fahrradunterstand zur gemeinschaftlichen Nutzung runden dieses Immobilienangebot ab.

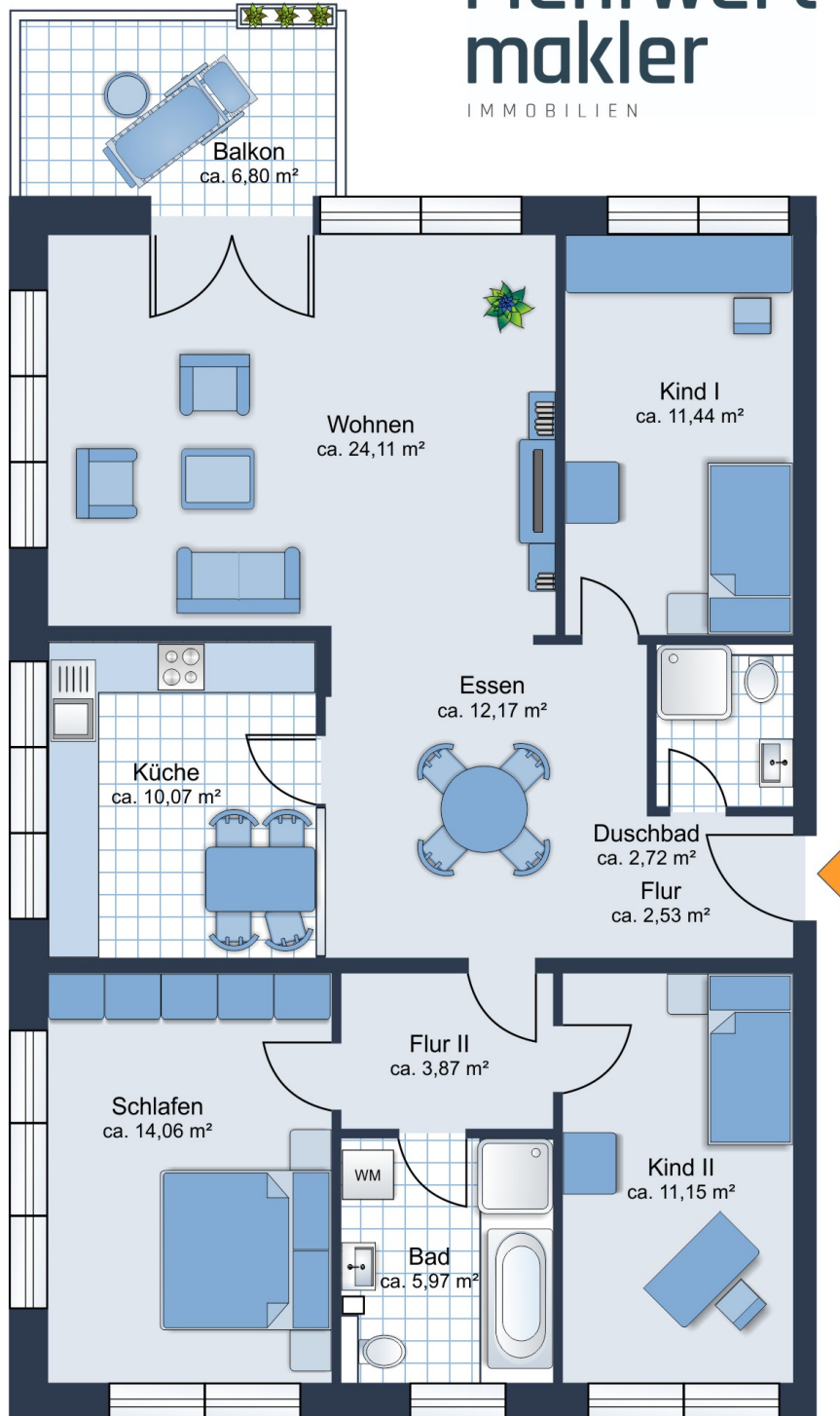
Der Grundriss der Wohnung ist im Verhältnis zur Größe von ca. 101,49 m² nahezu ideal. Durch die optimalen Zimmergrößen und die Raumaufteilung eignet sich die Eigentumswohnung besonders gut für Singles, Pärchen oder auch Familien, die in einer guten, sehr lebenswerten Wohnumgebung in Hannover ein neues Zuhause suchen.

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

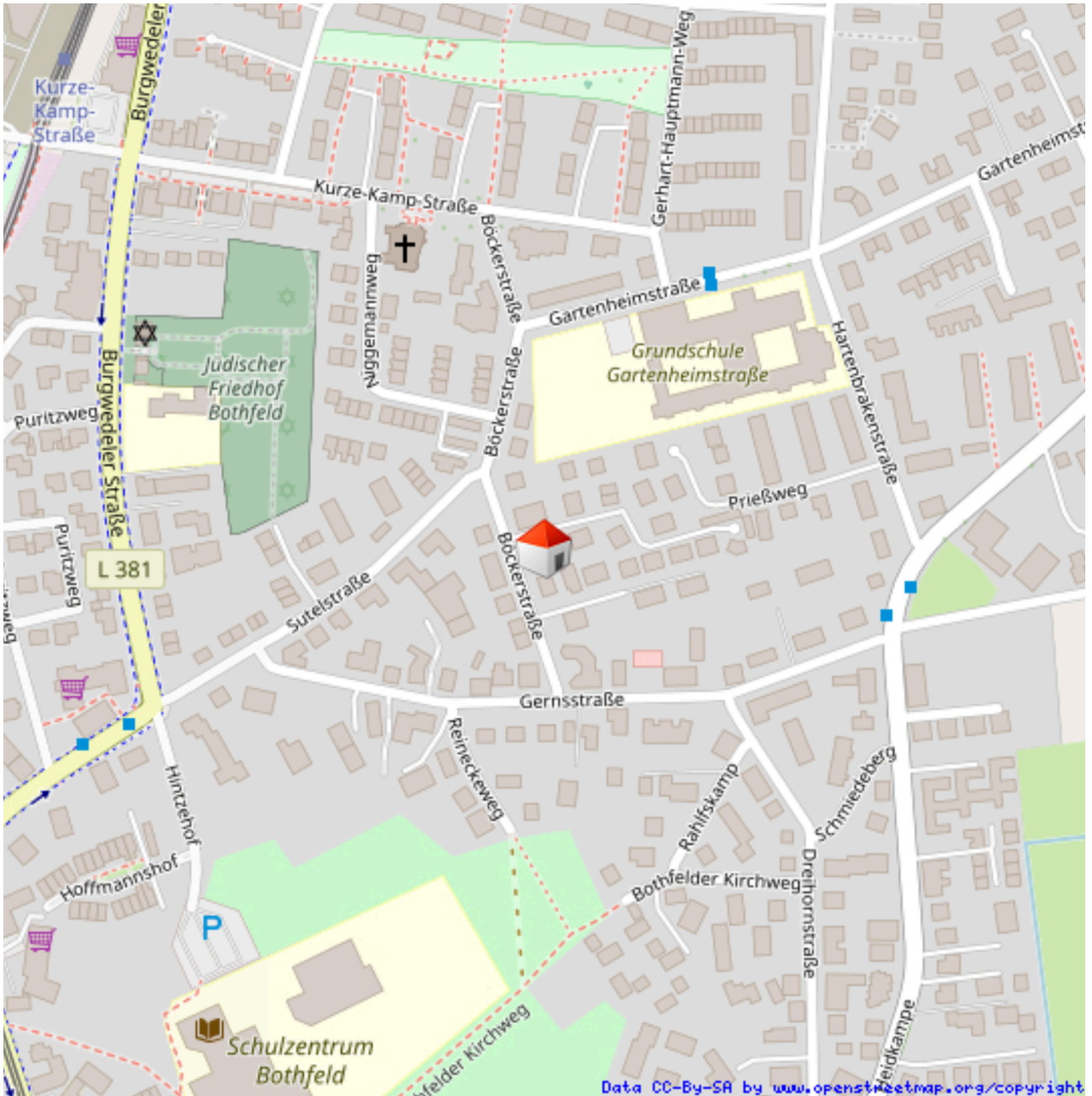
Grundriss:

Mehrwert makler

IMMOBILIEN



Lageplan:



Lagebeschreibung:

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer gehobenen Wohngegend im Herzen des äußerst beliebten Stadtteils Bothfeld. Zwischen der "Burgwedeler Straße" und "Im Heidkampe", verkehrsberuhigt in einer Sackgasse gelegen, wird die Privatstraße "Alte Gärtnerei" nur von wenigen Anliegern befahren, sodass hier ein tolles und ruhiges Wohnambiente in guter Nachbarschaft mit einer hervorragendem Infrastruktur direkt vor Ort einhergeht.

Ärzte, Apotheken, Banken, Bäcker, Schulen, Cafés und Restaurants befinden sich in direkter Nähe zur Wohnung und sind zu Fuß schnell erreicht.

Ebenso ist die Anbindung in die City von Hannover auch ohne Pkw nahezu ideal. Die Bahnhaltstellen "Bothfeld" und "Kurze-Kamp-Straße" befinden sich in direkter Umgebung. Alle 10 Minuten fährt die Stadtbahnlinie 9 in nur 15 Minuten direkt zum Hauptbahnhof Hannover.

Die Lage der Wohnung eignet sich ideal für Menschen, die eine besonders hohe Lebensqualität in gepflegter Nachbarschaft und einen hohen Wohnwert mit guter Anbindung an die Kernstadt von Hannover zu schätzen wissen.

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

Impressionen:



Impressionen:



Impressionen:



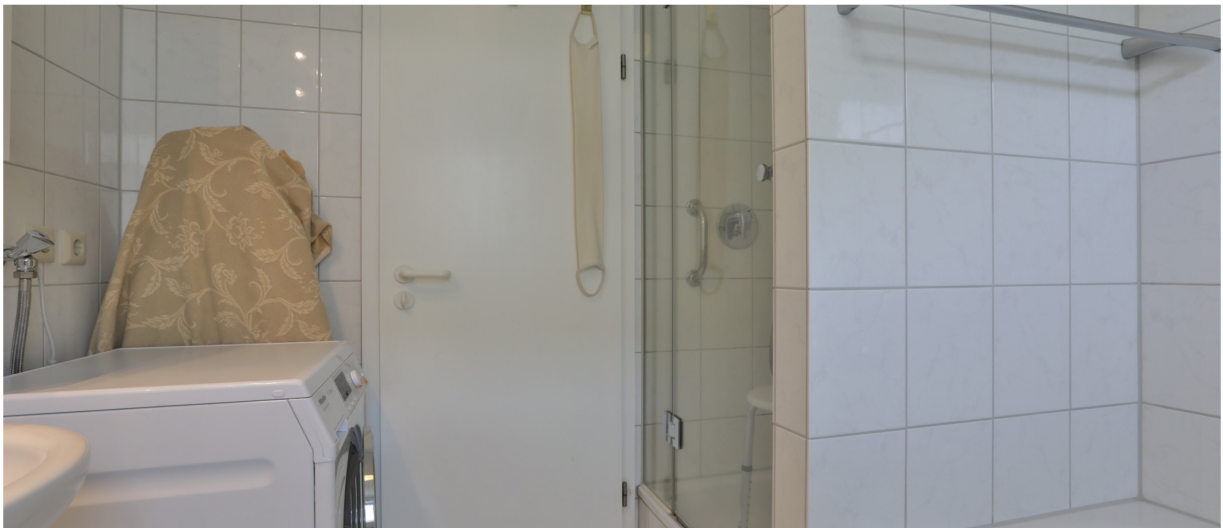
Impressionen:



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