

**Südstadt - direkt einziehen: Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit
Balkon und Bad mit Wanne und Dusche.**

Provisionsfrei für die Käufer!



Große Düwelstraße 25 in 30171 Hannover-Südstadt

Kaufpreis: 319.900 €

Objektbeschreibung:

Sie lieben das Leben in der City, möchten nicht auf modernen Wohnkomfort verzichten und einfach nur noch einziehen?

Sie möchten die Sonne auf dem Balkon in bester Wohnlage mitten in der Stadt genießen?

Sie möchten sich unweit des Stadtzentrums Hannovers in der äußerst beliebten Südstadt den Traum vom eigenen Zuhause verwirklichen?

Dann lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen!

Diese frisch modernisierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon befindet sich im Hochparterre in einem 12-Parteien-Mehrfamilienhaus ca. aus dem Jahr 1980.

Das Gemeinschaftseigentum des Hauses befindet sich in einem guten Zustand. So wurden ca. im Jahr 2012 hochwertige Schüco-Fenster in der Wohnung verbaut, ca. 2018 neue Wohnungseingangstüren der Widerstandsklasse RC3 samt einer neuen Sicherheitsschließanlage installiert, ca. im Jahr 2019 das gesamte Treppenhaus renoviert und aktuell im Jahr 2023 das gesamte Dach energetisch optimiert und neu eingedeckt.

Durch den guten Grundriss, die praktische Raumaufteilung und den Balkon eignet sich die Eigentumswohnung besonders für Singles, Paare, WG's und auch kleine Familien, die in einer sehr guten, sehr lebenswerten städtischen Wohnumgebung, wie der Südstadt von Hannover, ein neues Zuhause suchen.

Sie fühlen sich angesprochen? Nehmen Sie gleich Kontakt auf.

Objektdaten auf einen Blick:

| | |
|----------------|---|
| Objektart: | Modernisierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon im Hochparterre. |
| Objektzustand: | Leerstehend und frisch modernisiert im Jahr 2023. |
| Standort: | Große Düwelstraße 25 in 30171 Hannover-Südstadt. |
| Baujahr: | ca. 1980. |
| Wohnfläche: | ca. 77,23 m ² . |
| Nutzfläche: | ca. 10 m ² Kellerraum. |
| Balkon: | ca. 6,30 m ² Balkon, zur Hälfte in der Wohnfläche enthalten. |
| Heizung: | Gas-Zentralheizung. |
| Hausgeld: | ca. 245 €/Monat, davon ca. 85,10 € Zuführung zur Instandhaltungsrücklage und ca. 159,90 € für laufende Betriebskosten inklusive Heizkostenvorauszahlung. |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis mit 92,2 kWh / (m ² *a) inkl. Warmwasser, wesentlicher Energieträger ist Gas, Energieeffizienzklasse C. |
| Sonstiges: | <p>Gründerwerbsteuer, 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 gerade erst modernisierte Wohnung mit Balkon befindet sich im Hochparterre in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1980 mit insgesamt 12 Wohneinheiten.

Im Zuge der Arbeiten in der Wohnung wurde nahezu alles erneuert, um den Ansprüchen eines modernen, zeitgemäßen Wohnens und Lebens gerecht zu werden.

So wurde ein moderner Bodenbelag verlegt, neue Heizkörper angebracht, sämtliche Wände renoviert, ein hochwertiges Tageslichtbad mit Wanne und Dusche geschaffen, neue Innentüren verbaut und teils Decken abgehängt und mit Deckenspotlights versehen. Die hochwertigen Schüco-Kunststofffenster aus ca. 2012 sind alle mit Außenrollos ausgestattet. So besteht die Möglichkeit, die Räume komplett zu verdunkeln oder im Sommer zu verschatten.

Über die ca. 8 m² große Diele mit Garderobe betreten Sie die neue Wohnung.

Der frisch verlegte Boden in Eichenoptik unterstreicht hier von Beginn an den hellen und modernen Stil, der sich direkt im ca. 24 m² großen Wohnzimmer fortsetzt. Durch die West-Ausrichtung und die besonders großen Fensterflächen, die den Raum mit Tageslicht versorgen, entsteht ein überaus gutes und großzügiges Wohngefühl.

Und auch der direkt angrenzende Balkon mit einer Größe von ca. 6,30 m² trägt unmittelbar dazu bei, dass Sie es sich hier im neuen Zuhause z.B. bei einem Glas Wein rundum gut gehen lassen können.

Über die Diele erreichen Sie dann die geräumige Küche. Auf ca. 8 m² haben Sie hier nicht nur die Möglichkeit Ihre kulinarischen Köstlichkeiten zuzubereiten, sondern Sie auch noch an Ort und Stelle gemeinsam mit der Familie oder mit Freunden zu genießen.

Das Schlafzimmer, das ebenfalls mit einem Außenrollo ausgestattet ist, bietet mit ca. 16 m² genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank.

Das neue Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche hat eine Größe von ca. 6,5 m². Hier können Sie ausgiebig bei einem Schaumbad relaxen und dem Alltagsstress in den eigenen vier Wänden entkommen. Großformatige, helle Fliesen sorgen hier für ein modernes, klares und zeitloses Design.

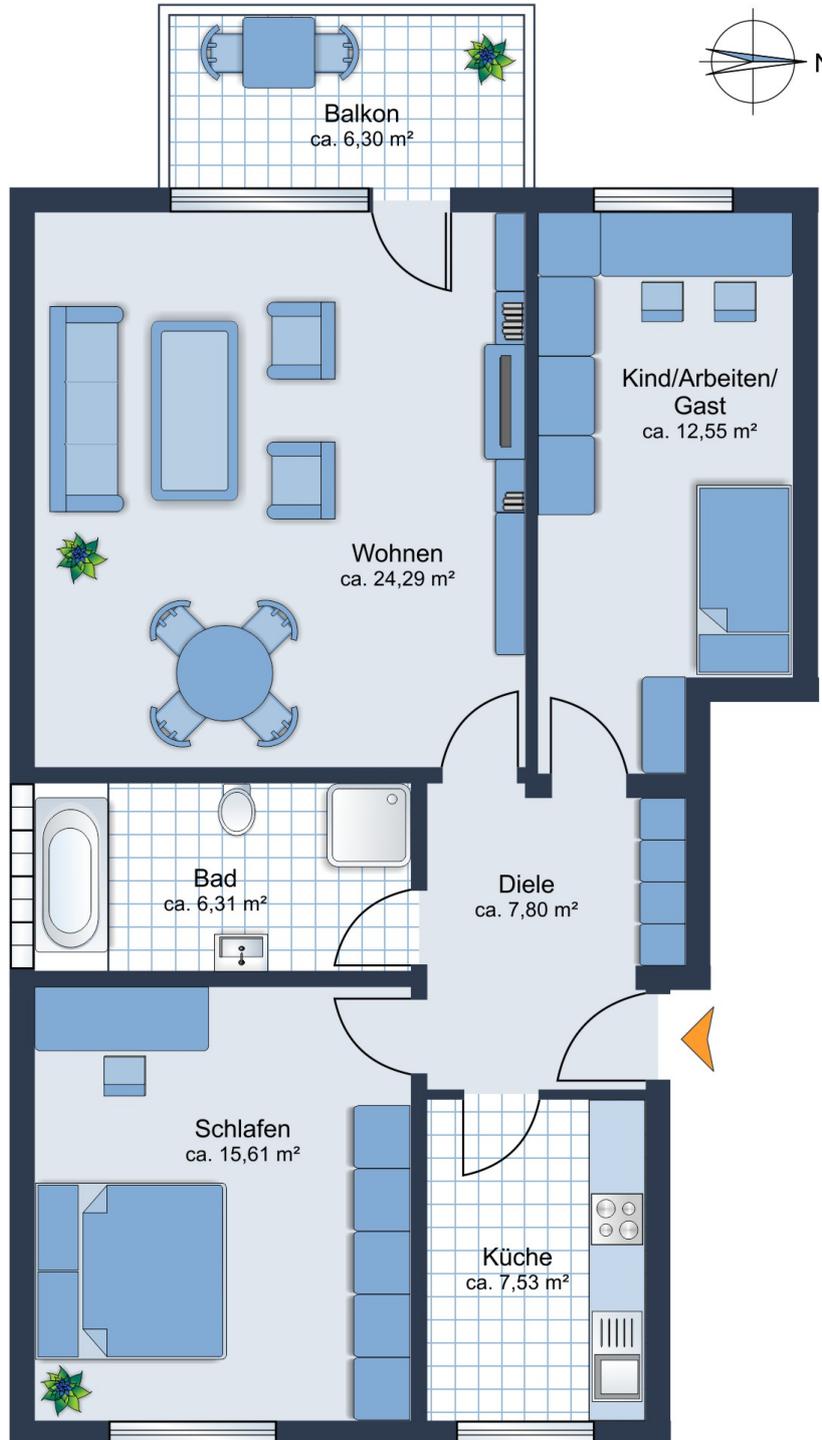
Das nun dritte Zimmer bietet Ihnen mit ca. 13 m² ein Raumangebot, das Sie ganz nach Ihren eigenen Bedürfnissen gestalten können. Ob als Kinderzimmer für den Nachwuchs, als Arbeitszimmer beim Arbeiten aus dem Homeoffice oder als Gästezimmer für die Familie und Freunde. Hier haben Sie die Wahl.

Der eigene Kellerraum sorgt für zusätzliche Lager- und Abstellmöglichkeiten, nur zwei Treppen hinab von Ihrer neuen Wohnung.

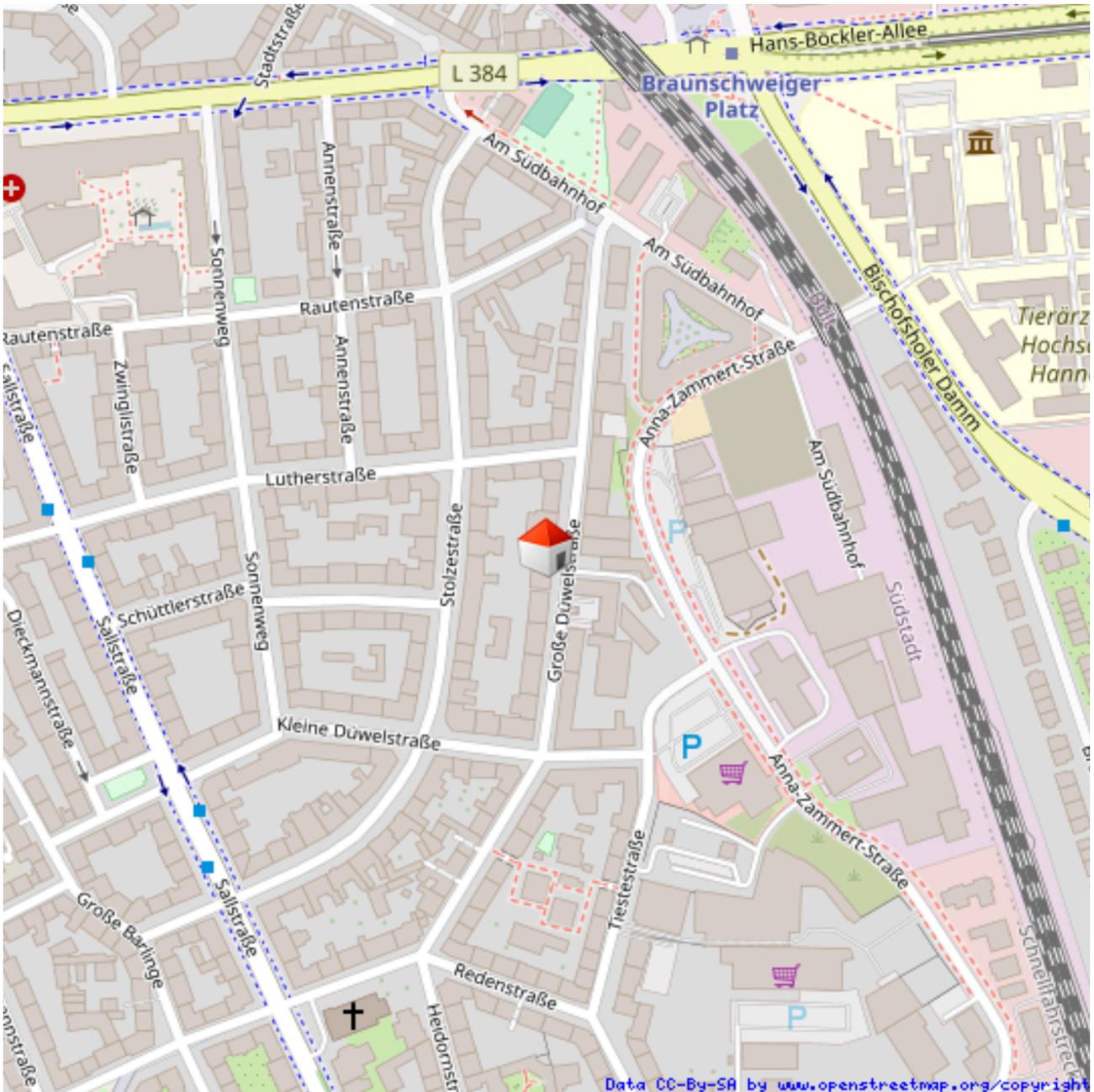
Der Grundriss der Wohnung ist im Verhältnis zur Größe von ca. 78 m² nahezu ideal. Die Eigentumswohnung eignet sich daher hervorragend für den 1-3 Personen Haushalt, der großen Wert auf modernes städtisches Wohnen in gepflegter Nachbarschaft legt sowie die unmittelbare Nähe zur Innenstadt von Hannover zu schätzen weiß.

Für weitere Eindrücke stehe ich Ihnen gerne bei einer Besichtigung vor Ort zur Verfügung.

Grundriss:



Lageplan:



Lagebeschreibung:

Gelegen zwischen der Sallstraße und dem Quartier Am Südbahnhof, mit seinen zahlreichen Neubauten, Einkaufs- und Erlebnismöglichkeiten, besticht die Wohnung durch die zentrale Lage im Herzen Hannovers mit einer hervorragenden Infrastruktur in Ihrem direkten Wohnumfeld.

Morgens um den Maschsee oder im Stadtwald Eilenriede joggen, ein kurzer Weg zur Arbeit in der City, problemlos mit dem Rad oder auch zu Fuß, sowie die unmittelbare Nähe zu den szenigen Läden, Kneipen, Bars und Restaurants der Südstadt, sorgen für eine besonders hohe Lebensqualität und einen hohen Wohnwert.

Von hier aus kann man perfekt die gastronomische als auch kulturelle Vielfalt von Hannover genießen, fußläufig in der Innenstadt shoppen, Sport am und im Maschsee treiben, spazieren gehen, Fahrrad fahren oder einfach den Feierabend bei einem Drink in einem der vielen, kleinen Straßencafés und Bars der Südstadt genießen.

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

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