

**Südstadt Nähe Stephansplatz: 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit
Balkon in wunderschönem Altbauhaus.**

Provisionsfrei für die Käufer!



Geibelstraße 22 in 30173 Hannover-Südstadt

Kaufpreis: 229.900 €

Objektbeschreibung:

Sie suchen die ideale Pendler- oder Studentenwohnung und möchten klug in eine der besten Wohnlagen in Hannover investieren?

Sie möchten unweit des Maschsees, des Stephansplatzes und der City den Traum vom eigenen Zuhause in einer der schönsten und lebenswertesten Lagen Hannovers wahr werden lassen?

Sie möchten den Freiluftfaktor auf dem kleinen aber feinen Balkon genießen?

Dann lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen!

Die 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und Tageslichtbad mit Wanne befindet sich im Dachgeschoss eines wunderschönen und sehr gepflegten 14-Parteien-Mehrfamilienhaus ca. aus dem Jahr 1920. Sie ist seit dem 01.05.2017 für eine bisher unveränderte Nettokaltmiete von 500,00 € im Monat an eine Einzelperson vermietet.

Das Gemeinschaftseigentum des Hauses befindet sich in einem guten und sehr gepflegten Zustand. So wurden z.B. die Fenster im Treppenhaus und größtenteils auch in der Wohnung durch moderne Schüco-Fenster mit Isolierverglasung ausgetauscht und ein ordentlicher und gepflegter Eindruck entsteht auch insgesamt schon beim Betreten des Hauses.

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

Sie fühlen sich angesprochen? Nehmen Sie gleich Kontakt auf.

Objektdaten auf einen Blick:

| | |
|----------------|---|
| Objektart: | 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon in einem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus. |
| Objektzustand: | vermietet seit 01.05.2017 an eine Einzelperson, bisher unverändert zu einer Kaltmiete von 500,00 €/Monat. |
| Standort: | Geibelstraße 22 in 30173 Hannover-Südstadt. |
| Baujahr: | ca. 1920. |
| Wohnfläche: | ca. 65 m ² . |
| Balkon: | ca. 2 m ² . |
| Nutzfläche: | ca. 11 m ² Kellerraum und ca. 3 m ² Dachbodenverschlag über der Wohnung. |
| Heizung: | Gasetagenheizung. |
| Hausgeld: | ca. 179 €/Monat, davon ca. 56,66 € Zuführung zur Instandhaltungsrücklage und ca. 122,34 € für laufende Betriebskosten exklusive Heizkosten. |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis mit 89,4 kWh / (m ² *a) inkl. Warmwasser, 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 Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten und denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses ca. aus dem Baujahr 1920 mit insgesamt 14 Wohneinheiten.

Über den ca. 9 m² großen Flur gelangen Sie in die Wohnung. Er verbindet alle Räume miteinander und verfügt über genügend Platz zum Empfangen von Gästen.

Beim Betreten des großen Wohnzimmers stellt sich ein behagliches und dennoch großzügiges Wohngefühl ein. Auf ca. 23 m² bietet sich hier die Möglichkeit einfach nach Feierabend auf der Couch zu relaxen oder aber entspannt mit Freunden beim Essen zusammenzukommen, sich über die Geschehnisse des Tages auszutauschen und den Feierabend mit einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Die ca. 10 m² große Küche mit dem angrenzenden Balkon und einem Essbereich für ca. drei Personen eignet sich auch hervorragend als Mittelpunkt bei einer gemeinschaftlichen Wohnnutzung.

Das ca. 5 m² große Tageslichtbadezimmer mit Fenster enthält eine Badewanne.

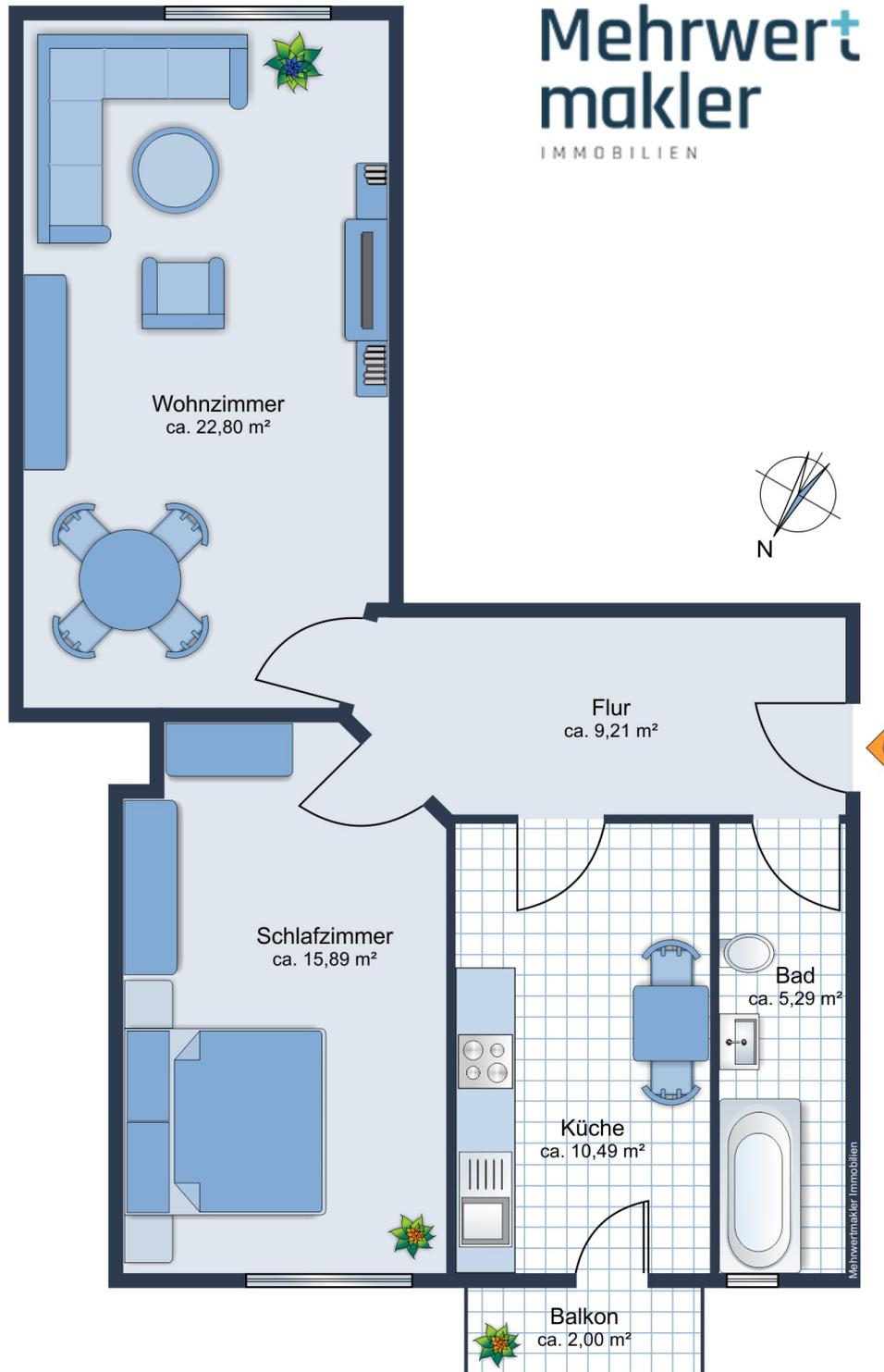
Das Schlafzimmer mit seinen ca. 16 m² bietet Ihnen nicht nur genügend Platz für ein großes Bett, sondern ebenfalls auch noch für einen Kleiderschrank, eine Kommode und bei Bedarf auch für einen kleinen Arbeitsbereich mit Schreibtisch.

Neben einem ca. 3 m² großen Dachbodenverschlag, fast direkt über der Wohnung, zum Verstauen von nicht alltäglich benötigten Dingen, rundet ein eigener Kellerraum mit ca. 11 m², ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller mit einem praktischen und bequemen Zugang direkt vom Hauseingang und die Möglichkeit der Mitnutzung des kleinen Gemeinschaftsgartens, dieses Immobilienangebot ab.

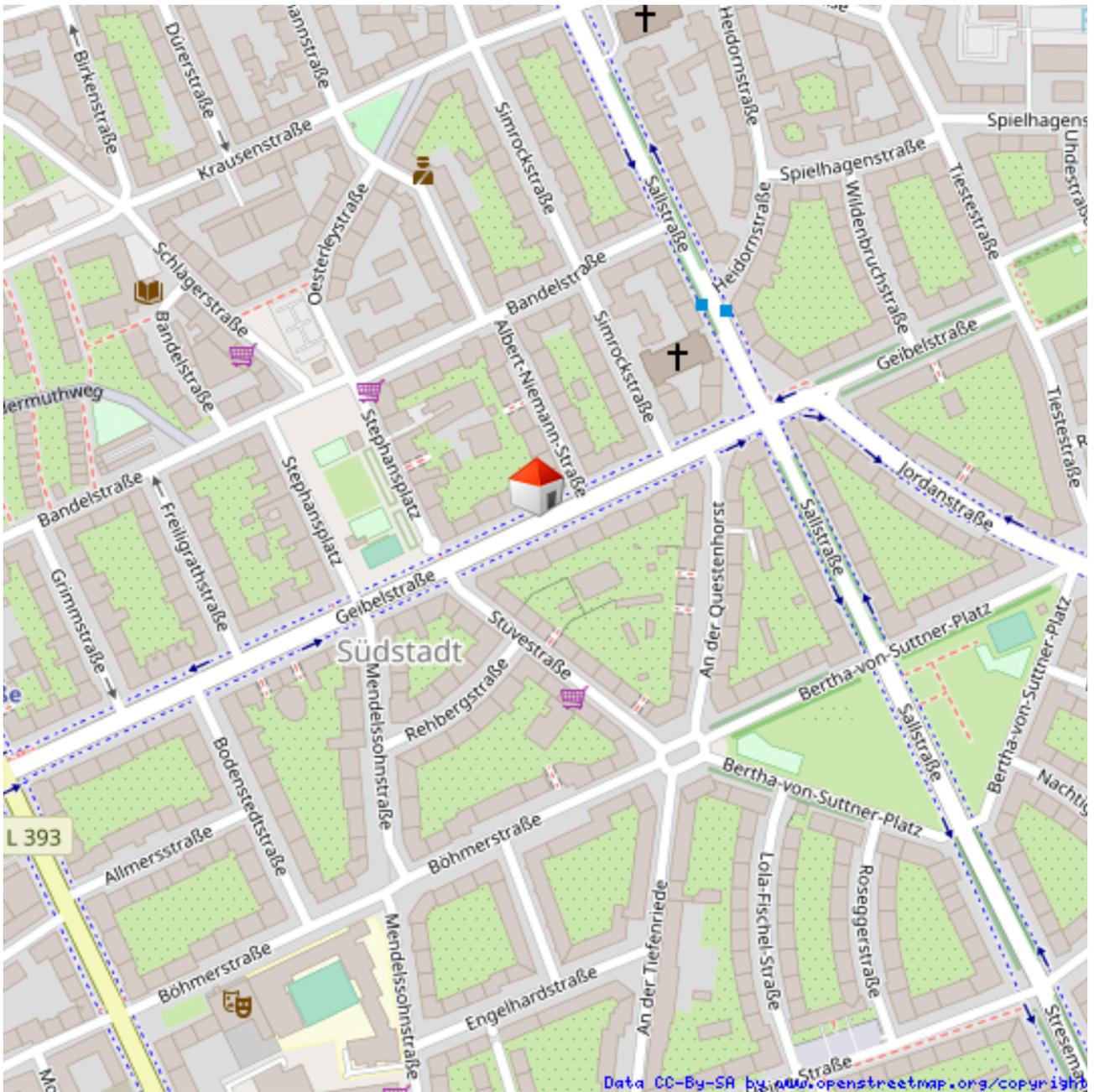
Der Grundriss der Wohnung ist im Verhältnis zur Größe nahezu ideal. Die vermietete Eigentumswohnung eignet sich daher hervorragend für den 1-2 Personen Haushalt, der großen Wert auf städtisches Wohnen in guter Nachbarschaft legt sowie die unmittelbare Nähe zum Maschsee, zum Stephansplatz und zur Innenstadt von Hannover zu schätzen weiß.

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

Grundriss:



Lageplan:



Lagebeschreibung:

Als zentrale Lebensader im Herzen der beliebten Südstadt verbindet die alleeartig angelegte Geibelstraße den Maschsee im Osten und den Geibelplatz im Westen.

Ca. 900 Meter entfernt vom Nordufer des Maschsees und beinahe direkt neben dem Stephansplatz, mit einem der schönsten Wochenmärkte der Stadt, besticht die Wohnung durch die zentrale Lage mitten im Stadtgebiet Hannovers.

Morgens um den Maschsee joggen, ein kurzer Weg zur Arbeit in der City, problemlos mit dem Rad, der Bahn nur wenige hundert Meter entfernt 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 das renommierte Sprengelmuseum für moderne Kunst besuchen, 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:



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