

**Oststadt Nähe Lister Meile: 4-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon  
in Toplage von Hannover.**

**Provisionsfrei für die Käufer!**



**Große Pfahlstraße 18 in 30161 Hannover-Oststadt**

**Kaufpreis: 399.000 €**

## Objektbeschreibung:

Sie lieben Altbau und suchen eine Stadtwohnung, die Sie modern und urban einrichten können und die zugleich den Charme und den Charakter längst vergangener Zeiten bietet?

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

Sie möchten sich unweit der Lister Meile, der City und der Eilenriede den Traum vom eigenen Zuhause verwirklichen und sehen nötige Modernisierungsmaßnahmen als Chance etwas ganz Eigenes zu erschaffen?

Dann lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen!

Die 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (ohne Aufzug, auch nicht in Planung) in einem 11-Parteien-Mehrfamilienhaus ca. aus dem Jahr 1910. Sie ist leerstehend und kann umgehend bezogen werden.

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich dem Baujahr entsprechend in einem guten Zustand. So wurde zum Beispiel kürzlich die Hauselektrik im Keller zentralisiert, sämtliche Fenster in Kunststoff mit Isolierverglasung ausgeführt und das Haus wurde bereits für den Anschluss an das Fernwärmenetz vorbereitet. Zusätzlich wird das Gemeinschaftseigentum noch durch eine neue Hauseingangstür, eine neue Briefkastenanlage, sowie die malermäßige Überarbeitung des Treppenhauses auf Kosten des Verkäufers aufgewertet.

Die 4-Zimmer-Altbauwohnung in sehr guter Lage unweit der Lister Meile und der Eilenriede in einer sehr nachgefragten, städtischen Wohngegend bietet Ihnen einen hohen Wohnkomfort und somit ein Plus an Lebensqualität. Naherholung, Nahversorgung und ein gehobenes, urbanes Wohnumfeld tragen dazu bei.

Die Raumaufteilung eignet sich besonders für den 1-4 Personen Haushalt, der großen Wert auf Mobilität und städtisches Wohnen in gepflegter, grüner Nachbarschaft legt sowie die unmittelbare Nähe zur Eilenriede, Hannovers grüner Lunge und in die Innenstadt von Hannover zu schätzen weiß.

Sie fühlen sich angesprochen? Nehmen Sie gleich Kontakt auf.

## Objektdaten auf einen Blick:

Objektart:	4-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon im 2. Obergeschoss.
Objektzustand:	Modernisierungsbedürftig.
Standort:	Große Pfahlstraße 18 in 30161 Hannover-Oststadt.
Baujahr:	ca. 1910 (kein Denkmalschutz).
Wohnfläche:	ca. 97,30 m <sup>2</sup> .
Nutzfläche:	ca. 10 m <sup>2</sup> Kellerraum.
Balkon:	ca. 5,60 m <sup>2</sup> Balkon, zur Hälfte in der Wohnfläche enthalten. Bereits im Kaufpreis enthalten. Beginn der Errichtung noch im Jahr 2024.
Heizung:	Derzeit noch Gasetagenheizung. Anschluss an das Fernwärmenetz ist bereits vorbereitet und im Kaufpreis enthalten. Inbetriebnahme für Herbst 2024 geplant.
Hausgeld:	ca. 277 €/Monat, davon ca. 31,16 € Zuführung zur Instandhaltungsrücklage und ca. 245,84 € für laufende Betriebskosten exklusive Heizkosten.
Energieausweis	Verbrauchsausweis mit 136,00 kWh / (m <sup>2</sup> *a) inkl. Warmwasser, wesentlicher Energieträger ist Gas, Energieeffizienzklasse E.
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 befindet sich im 2. Obergeschoss in einem Mehrfamilienhaus ohne Aufzug (auch nicht in Planung) aus dem Baujahr ca. 1910 mit insgesamt 11 Wohneinheiten.

Derzeit ist noch kein Balkon vorhanden. Mit der Errichtung wird aber noch in diesem Jahr begonnen. Die Baugenehmigung zur Errichtung einer Balkonanlage wurde bereits erteilt. Die Kosten des Anbaus inklusive einer Balkontür sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Ebenso wird Ihr neues Zuhause an das Fernwärmenetz angeschlossen, sodass Sie rundum zukunftssicher versorgt werden. Die Fernwärmekompaktstation wurde bereits im Keller installiert und die Leitungen bis in die Küche neu verlegt. Bei Inbetriebnahme, die für Herbst 2024 geplant ist, wird eine Wohnungsstation angeschlossen und die noch vorhandene Gastherme entfernt. Sämtliche damit verbundene Kosten sind ebenfalls bereits im Kaufpreis enthalten.

Über den ca. 13 m<sup>2</sup> großen Flur betreten Sie die helle Wohnung mit einer Deckenhöhe von ca. drei Metern.

Sie unterstreicht hier schon von Beginn an den Altbaucharme, der sich direkt im ca. 23 m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer, mit genügend Raum fürs Beisammensein, fortsetzt.

Daneben befindet sich mit ca. 16,5 m<sup>2</sup> ein weiteres Zimmer, das sich z.B. hervorragend als Kinder- oder Arbeitszimmer eignet.

Das Schlafzimmer bietet Ihnen auf rund 16 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für ein großes Bett und einen großen Kleiderschrank mit Kommode.

Direkt nebenan stehen Ihnen weitere ca. 11 m<sup>2</sup> für Ihre ganz individuellen Wohnbedürfnisse zu Verfügung. Ob z.B. als weiteres Kinderzimmer mit Hochebene zum Spielen und Schlafen, als Arbeitszimmer für das Homeoffice oder als großzügige Ankleide. Hier bieten sich Ihnen sehr vielfältige Nutzungsmöglichkeiten an.

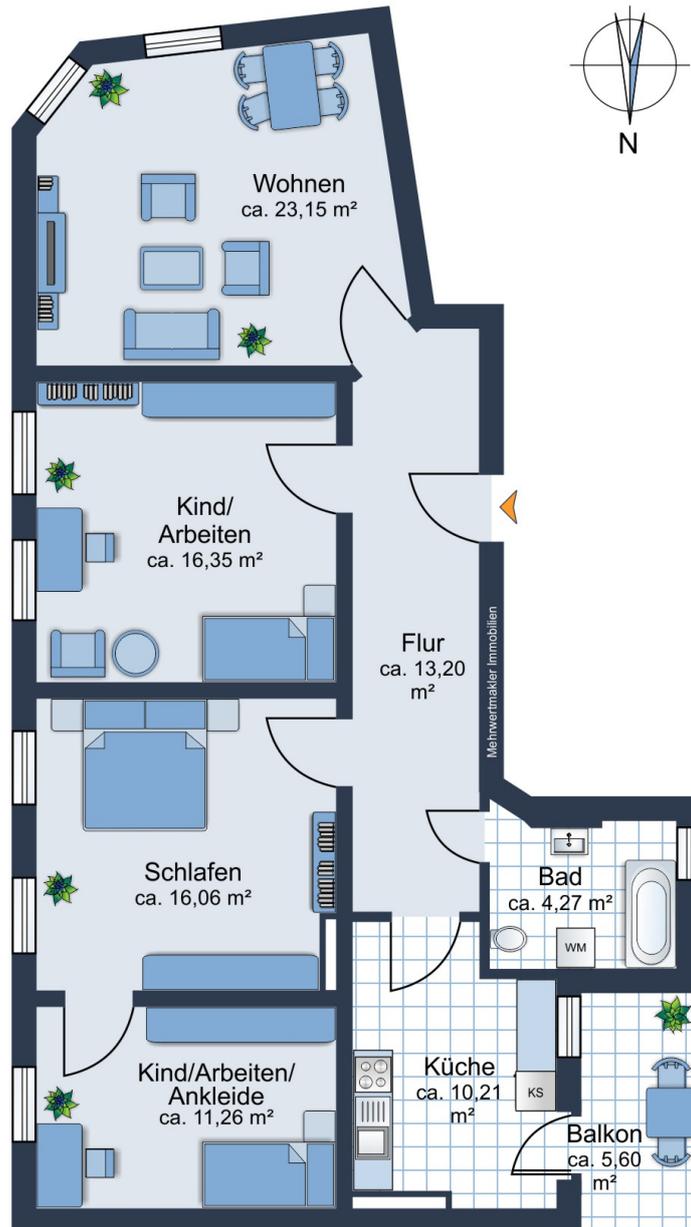
Das Badezimmer mit Badewanne, Fenster und Handtuchheizkörper hat eine Größe ca. 4,27 m<sup>2</sup>.

Die große Küche mit ca. 10 m<sup>2</sup> bietet nicht nur genügend Platz für die Zubereitung Ihrer kulinarischen Köstlichkeiten, sondern ebenso für einen Essbereich. So können Sie sich z.B. bei einem gemeinsamen Abendessen über die Geschehnisse des Tages austauschen. Ebenso erreichen Sie dann von hier den ca. 5,6 m<sup>2</sup> großen Balkon. Durch die Westausrichtung können Sie zukünftig gerade in den Abendstunden die letzten Sonnenstrahlen des Tages im Freien mitten in der City genießen.

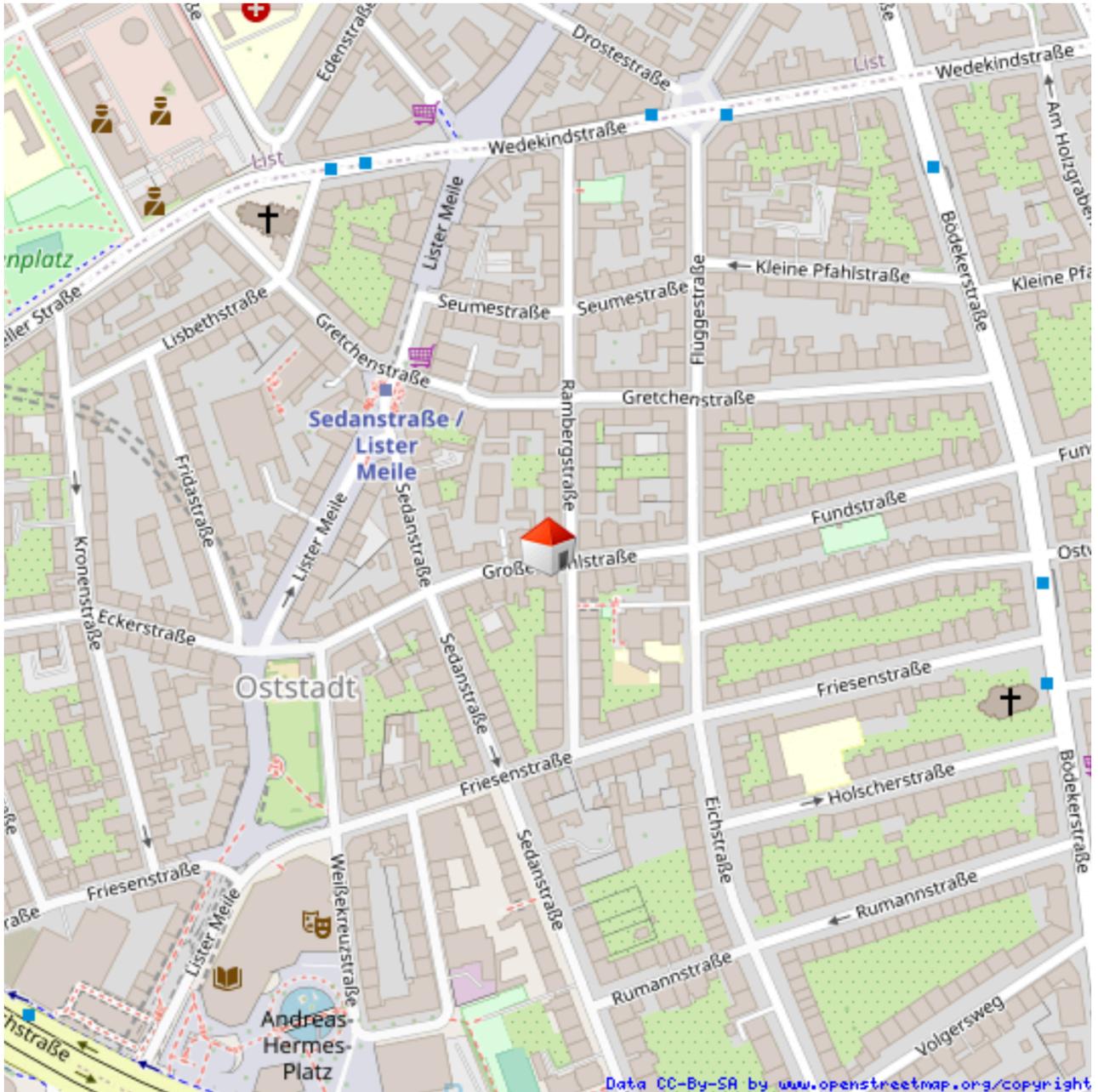
Ein eigener Kellerraum mit ca. 10 m<sup>2</sup> rundet dieses Immobilienangebot ab.

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

## Grundriss:



## Lageplan:



## Lagebeschreibung:

Knapp 250 Meter entfernt von der Lister Meile, zwischen der Rambergstraße und der Sedanstraße gelegen inmitten einer der nachgefragtesten Wohngegenden Hannovers im Stadtteil Oststadt, besticht die Wohnung durch die hervorragende Wohnumgebung und gleichzeitig durch ihre unmittelbare Nähe zum Stadtkern der Landeshauptstadt Hannover.

Menschen aller Altersklassen schätzen diesen äußerst zentralen und von der Lister Meile geprägten Stadtteil. Besonders beliebt ist er auch bei jungen Familien, da die Lister Meile teilweise als Fußgängerzone ausgestaltet ist und hier regelmäßig Wochenmärkte, Stadtteilstefte, Weihnachtsmärkte und kulturelle Veranstaltungen stattfinden.

Zahlreiche Boutiquen, Restaurants, Bars, Supermärkte, Kitas etc. in direkter Nachbarschaft bieten hier eine hervorragende Infrastruktur in einem generell gehobenen Wohnumfeld.

Die Nähe zum Stadtwald Eilenriede, Hannovers „Grüne Lunge“ und Europas größtem Stadtwald, verleiht diesem Wohnstandort neben der zentralen und innenstadtnahen Lage einen zusätzlich besonders hohen Freizeit- und Wohnwert.

Morgens in der Eilenriede joggen, ein kurzer Weg zum Arbeitsplatz in der City, problemlos auch zu Fuß oder mit dem Rad, sowie die unmittelbare Nähe zu Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten mitten in der direkten Wohnumgebung sorgen für eine besonders hohe Lebensqualität.

Auch die überregionale Anbindung ist durch die fußläufige Nähe zum Hannover Hauptbahnhof schlicht und ergreifend ideal.

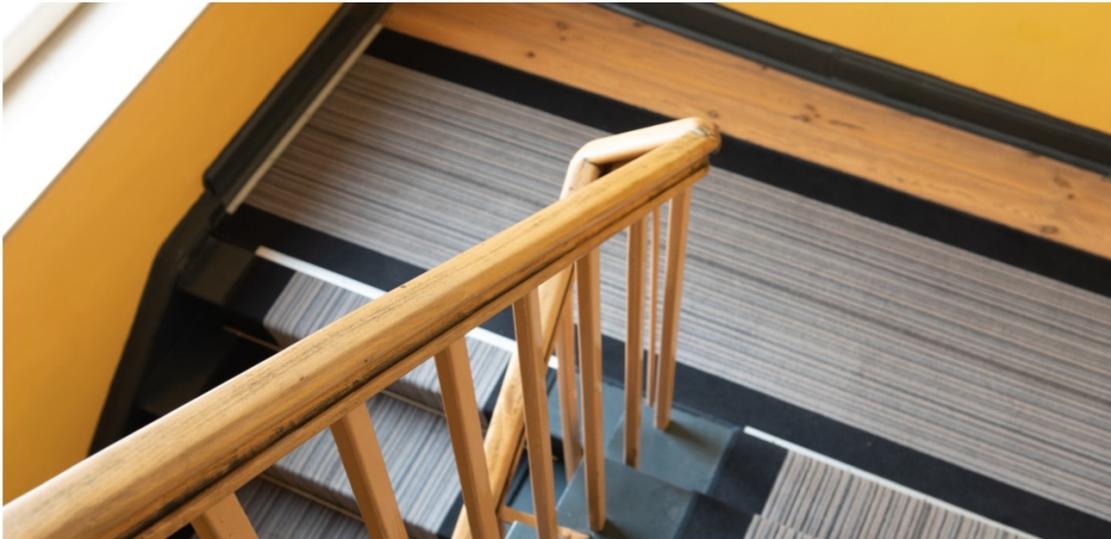
So können Sie beispielsweise tagsüber einen Geschäftstermin in Hamburg, Berlin oder einer anderen Metropole wahrnehmen und am Abend zusammen mit Ihren Lieben die gastronomische- als auch kulturelle Vielfalt entlang der Lister Meile genießen, im Stadtwald Eilenriede bei einem Spaziergang entspannen oder einfach den Feierabend bei einem Glas Rotwein in einem der vielen, kleinen Straßencafés und Bars genießen.

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

# Mehrwert makler

IMMOBILIEN

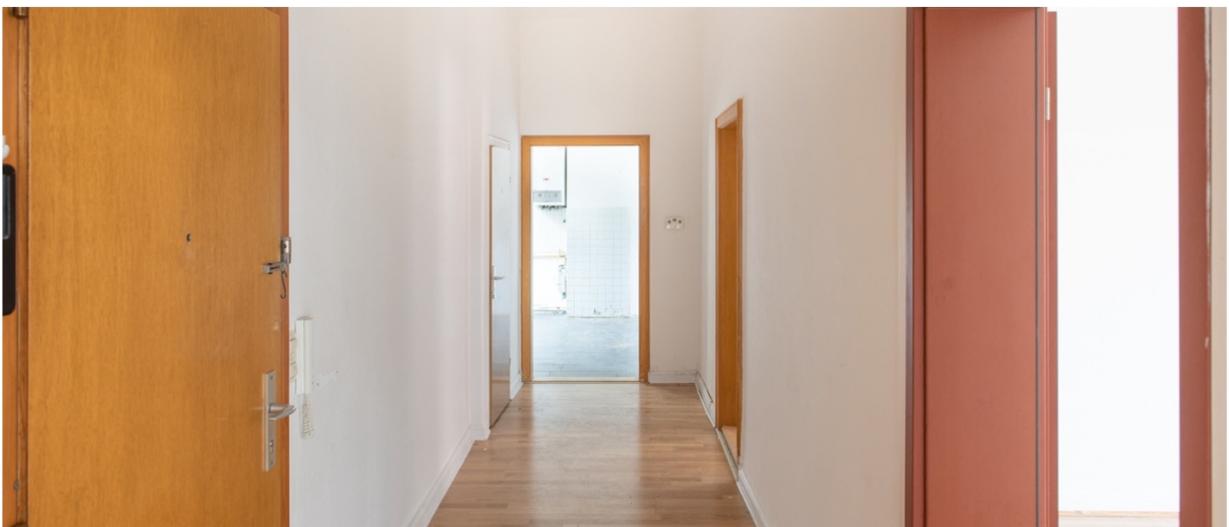
Impressionen:



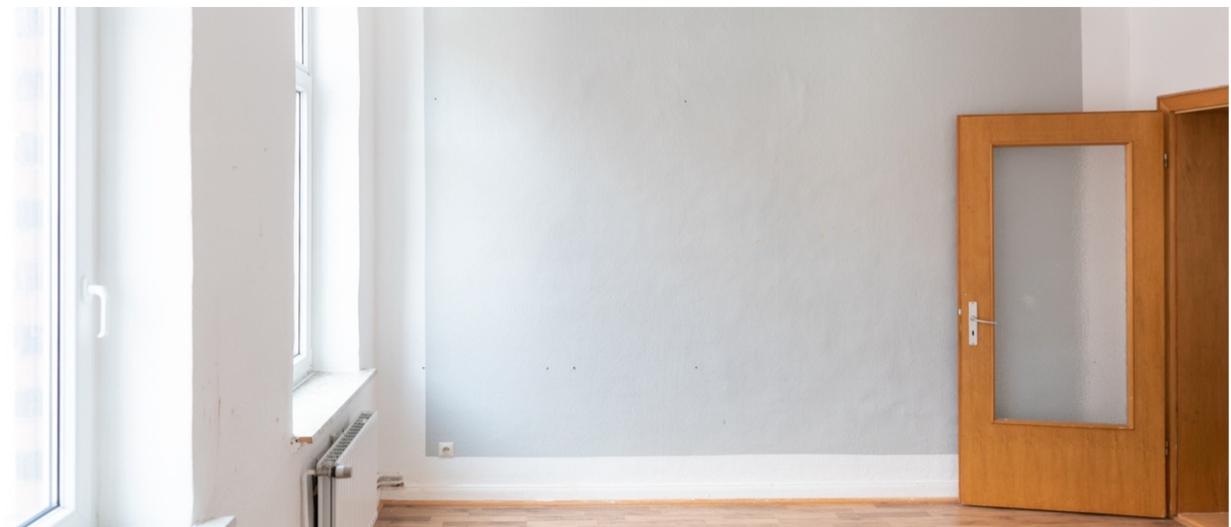
Impressionen:



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