

**Hannover: Fast wie ein Haus – Energieeffiziente
Maisonettewohnung mit Atelier, großem Balkon & Garage.**

Provisionsfrei für die Käufer!



Im Bruchkampe 8D in 30455 Hannover-Davenstedt

**Kaufpreis: 399.900 € für die Wohnung
zzgl. 35.000 € für die Garage
(insgesamt 434.900 €)**

Objektbeschreibung:

Sie suchen ein Zuhause, das Ihnen Großzügigkeit, Komfort und das Wohngefühl eines Hauses bietet – möchten jedoch auf hohen Pflegeaufwand, Renovierungsbedarf oder klassische Hausverpflichtungen verzichten?

Sie wünschen sich eine echte Alternative zum Einfamilienhaus: sofort bezugsfertig, mit viel Platz, klaren Strukturen und harmonisch ineinandergreifenden Innen- und Außenbereichen?

Sie legen Wert auf eine moderne, energieeffiziente Bauweise, die Ihnen langfristig ein angenehmes, gesundes Wohnklima sowie niedrige Betriebskosten ermöglicht?

Dann lassen Sie sich dieses außergewöhnliche Immobilienangebot nicht entgehen.

Über eine ruhige, nahezu ausschließlich von Anliegern genutzte Sackgasse erreichen Sie Ihr neues Zuhause mit ca. 188 m² Wohnfläche, das Ihnen auf zwei Ebenen ein Wohngefühl vermittelt, wie man es sonst nur aus dem eigenen Haus kennt. Im Einfahrts- und Zugangsbereich lassen sich Fahrräder bequem abstellen; auch der Wocheneinkauf kann komfortabel direkt vor dem Hauseingang oder in der angrenzenden Garage entladen werden.

Sehr ruhig und idyllisch gelegen, genießen Sie hier Ihren ganz persönlichen Rückzugsort. Ob beim Sonnen auf dem großzügigen Balkon, beim Beisammensein im offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich oder beim Arbeiten, Kreativsein und Entspannen im lichtdurchfluteten Atelier mit bis zu ca. 3,90 m Deckenhöhe – diese Wohnung bietet Raum für unterschiedliche Lebensmodelle und Bedürfnisse.

Die 7-Zimmer-Maisonettewohnung mit zwei Tageslichtbädern erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss. Die großzügige Raumaufteilung eröffnet eine beeindruckende Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten und wird durch die nach Vasati-Prinzipien ausgeführte Bauart zu etwas Besonderem. Die klare Ausrichtung der Räume, ein optimal abgestimmter Lichteinfall sowie bewusst platzierte Funktionsbereiche schaffen eine außergewöhnlich harmonische und ausgewogene Wohnatmosphäre.

Diese Eigentumswohnung eignet sich ideal für Singles, Paare und Familien, die das Wohngefühl eines Hauses suchen, dabei jedoch die Vorteile einer gepflegten, modernen Wohnung schätzen. Trotz ruhiger Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur sowie einer sehr guten Anbindung per Pkw, Fahrrad und ÖPNV in die nur ca. 6 km entfernte Innenstadt von Hannover.

Sie fühlen sich angesprochen?

Nehmen Sie gern Kontakt auf und lassen Sie sich von dieser besonderen Haus-Alternative begeistern.

Objektdaten auf einen Blick:

Objektart:	7-Zimmer-Maisonettewohnung im Obergeschoss und Dachgeschoss eines Zweifamilienhauses ca. aus dem Baujahr 2006 mit Garage.
Standort:	Im Bruchkampe 8D in 30455 Hannover-Davenstedt.
Baujahr:	ca. 2006,
Objektzustand:	Leerstehend und bezugsfertig.
Wohnfläche:	ca. 187,76 m ² .
Balkon:	ca. 18 m ² .
Garage:	Wird als Sondernutzungsrecht für 35.000 € mit verkauft (399.900 € Wohnung zzgl. 35.000 € Garage). Mit Strom und elektrischem Garagentor. Das Carport nebenan kann bei Bedarf auch noch separat gemietet werden.
Hausgeld:	ca. 300,00 € monatlich, enthalten sind kalte Betriebskosten und Heizkostenvorauszahlung.
Heizung:	Gaszentralheizung ca. aus 2006.
Energieausweis:	Verbrauchsausweis mit 72,88 kWh / (m ² *a) inkl. Warmwasser, wesentlicher Energieträger ist Gas, Energieeffizienzklasse B.
Sonstiges:	Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten tragen die Käufer. 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.

Ausstattung:

Die Maisonettewohnung befindet sich in einem gepflegten Zweifamilienhaus aus dem Baujahr ca. 2006. Schon von Beginn an vermittelt sie ein Gefühl von Großzügigkeit, Helligkeit und moderner Wohnqualität. Die Architektur dieser Immobilie ermöglicht eine beeindruckend harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich, sodass sich das Wohnen hier besonders offen und lebendig anfühlt.

Nach dem Eintritt führt Sie der Flur mit ca. 9,28 m² direkt in den offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich, der sich als echtes Zentrum der Wohnung präsentiert. Der gesamte Bereich umfasst ca. 45,37 m² und beeindruckt durch seine Helligkeit und den unmittelbaren Zugang zum großzügigen Balkon mit ca. 18 m². Große Fenster und die bodentiefe Balkonöffnung lassen viel Licht in den Raum strömen und schaffen eine wunderbare Transparenz. Der Übergang vom Inneren auf den Außenbereich gelingt nahezu fließend, sodass drinnen und draußen zu einer atmosphärischen Einheit verschmelzen. Dieser besondere Raumverbund macht den Alltag nicht nur angenehmer, sondern bietet zugleich eine hohe Wohnqualität in jeder Jahreszeit.

An den Wohnbereich grenzt das Schlafzimmer mit ca. 15,87 m², das sich angenehm zurückgezogen präsentiert und mit der angrenzenden Ankleide von ca. 4,90 m² einen ruhigen, komfortablen Rückzugsort darstellt. Durch die räumliche Einheit von Schlafraum und Ankleide entsteht ein funktionaler Komfort, der den Tagesablauf auf elegante Weise unterstützt.

Das großzügige Tageslichtbad mit ca. 7,16 m², ausgestattet mit Eckbadewanne und separater Dusche, bietet ein modernes und entspannendes Ambiente. Durch seine Größe und helle Gestaltung lädt es förmlich dazu ein, die ersten oder letzten Stunden des Tages in angenehmer Ruhe zu genießen.

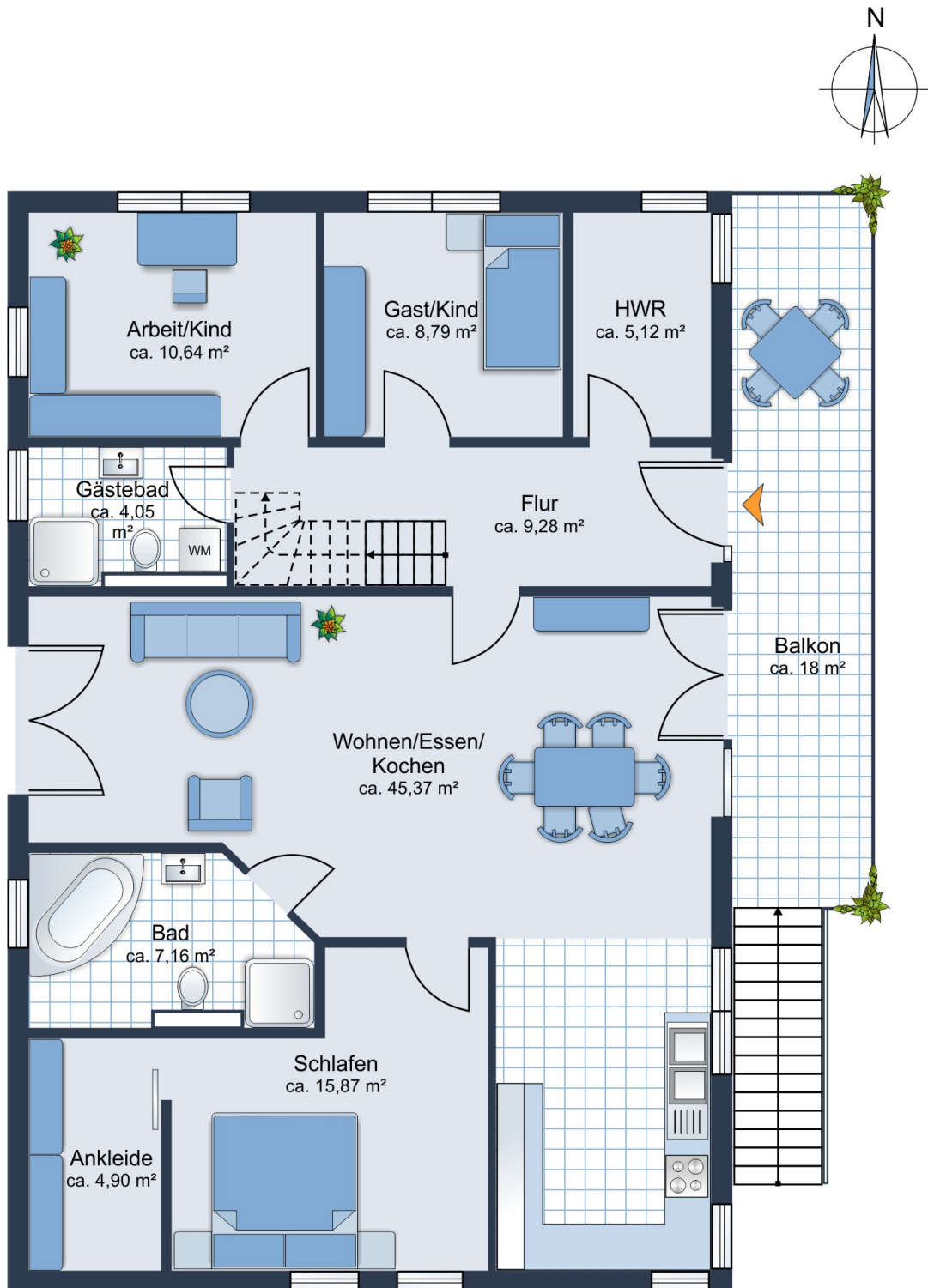
Zwei weitere Zimmer mit ca. 10,64 m² und ca. 8,79 m² eröffnen wertvolle Flexibilität für verschiedene Lebenssituationen – ob als Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum. Der Hauswirtschaftsraum mit ca. 5,12 m², der planungsseitig ursprünglich als Meditationsraum vorgesehen war und sich bei Bedarf auch mit dem angrenzenden Zimmer verbinden lässt, sowie ein zusätzliches Duschbad mit ca. 4,05 m², runden diese Wohnebene sinnvoll ab und ermöglichen einen komfortablen Alltag.

Über die interne Treppe gelangen Sie schließlich in das Dachgeschoss, das den charakteristischen Höhepunkt dieser Wohnung bildet. Auf dieser Ebene befindet sich zudem ein weiteres Zimmer mit ca. 11,55 m² sowie eine kleine Teeküche mit ca. 4,00 m², die sich bei Bedarf ebenfalls mit dem angrenzenden Raum Arbeiten/Gast/Kind verbinden lässt und den Nutzungskomfort unaufdringlich erweitert. Anschließend öffnet sich das beeindruckende Atelier, ein großer, offener Raum mit ca. 46,31 m², hervorragender Belichtung und inspirierender Atmosphäre. Die großzügige Fläche, die Raumhöhe und die Offenheit machen diesen Bereich zu einem idealen Ort für kreatives Arbeiten, konzentriertes Homeoffice oder persönliche Rückzugs- und Erholungsmomente.

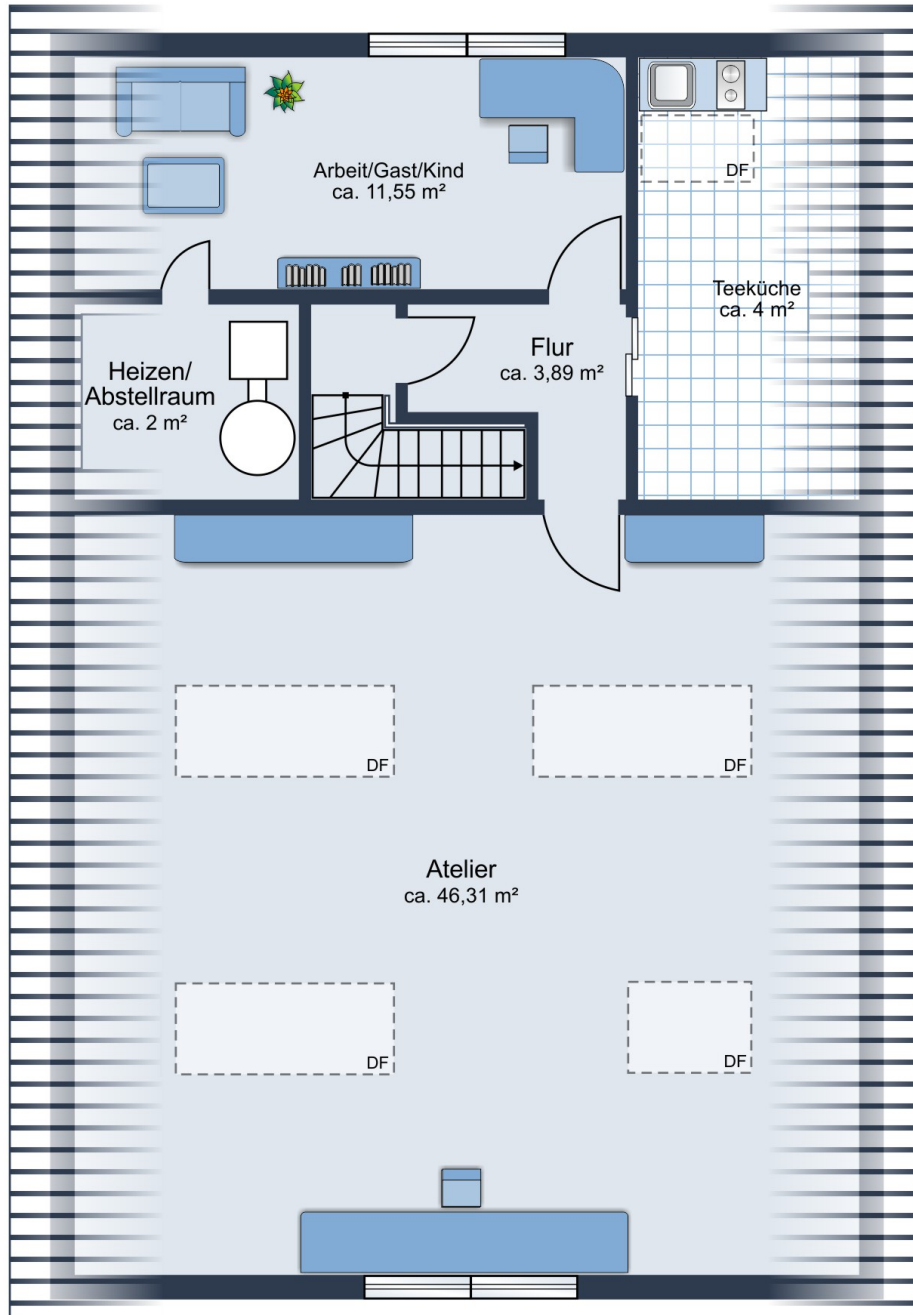
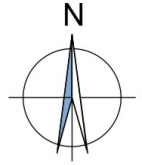
Abgerundet wird dieses Immobilienangebot durch eine Garage mit Stromanschluss und elektrischem Garagentor.

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

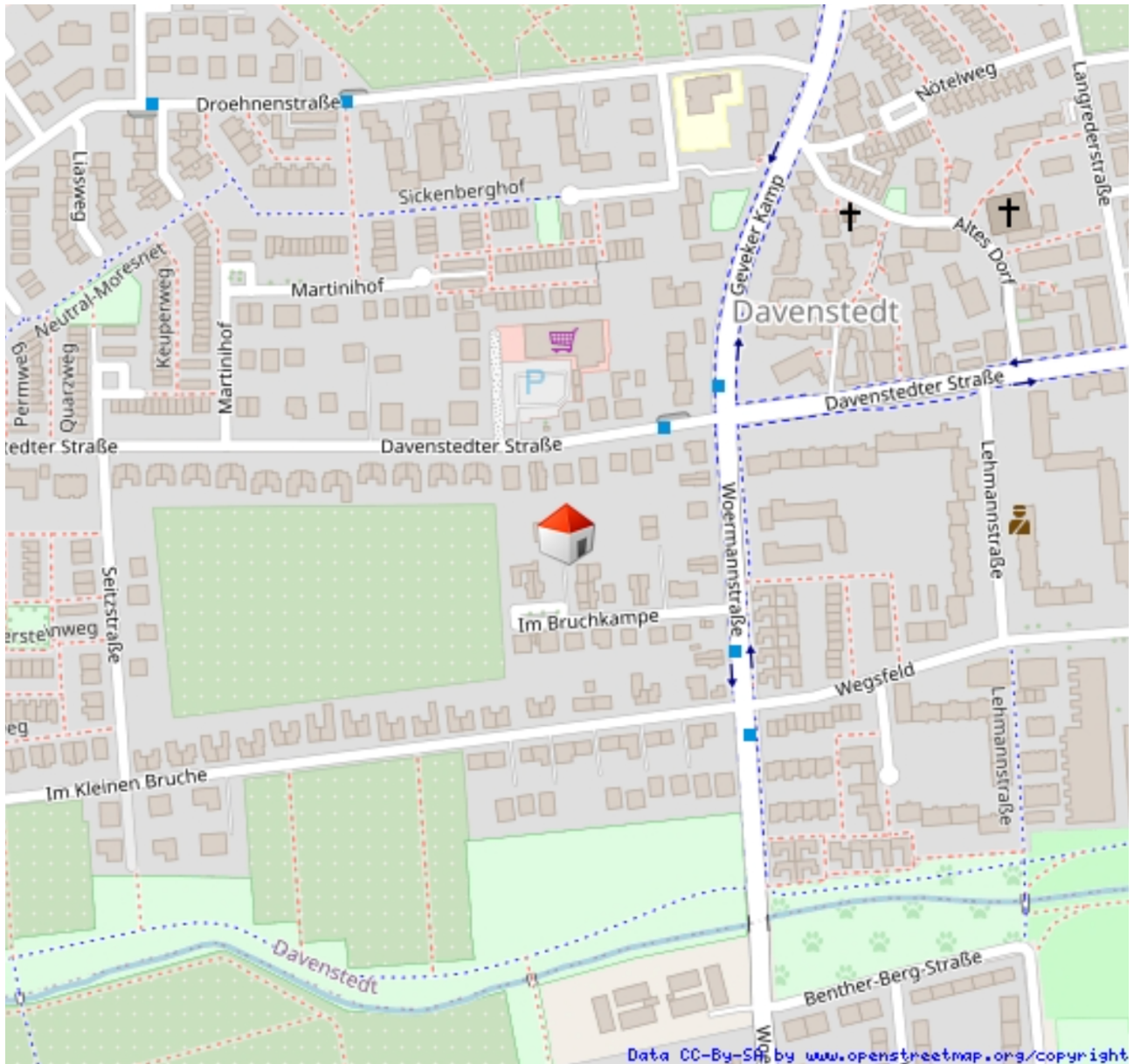
Grundriss OG:



Grundriss DG:



Lageplan:



Lagebeschreibung:

Die Maisonettewohnung befindet sich in einer attraktiven Wohnlage im beliebten Stadtteil Davenstedt in der Landeshauptstadt Hannover. In einer ruhigen Anliegerstraße, die als Sackgasse ausgebildet ist, gelegen, wird die Straße ausschließlich von Anwohnern genutzt – ideal für alle, die ein entspanntes und geschütztes Wohnumfeld schätzen.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, angenehmer Nachbarschaft und einem hohen Grünanteil. Das nahegelegene Davenstedter Holz sowie weitere Grün- und Freiflächen bieten hervorragende Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder eine kleine Auszeit an der frischen Luft.

Die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Die Haltestelle „Davenstedter Platz“ mit den Buslinien 120 und 581 erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Von hier aus gelangen Sie unkompliziert und zuverlässig in die Innenstadt von Hannover sowie in weitere Stadtteile.

Die Lage verbindet auf ideale Weise ruhiges Wohnen, grünes Umfeld und beste Erreichbarkeit – perfekt für alle, die eine hochwertige Wohnsituation mit angenehmem Umfeld suchen.

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

Impressionen:



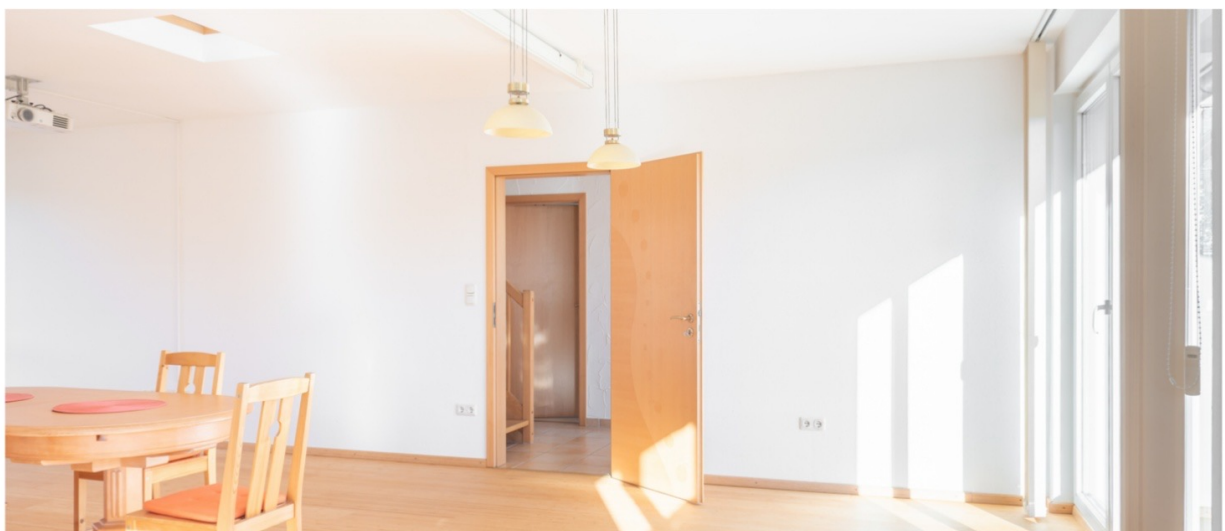
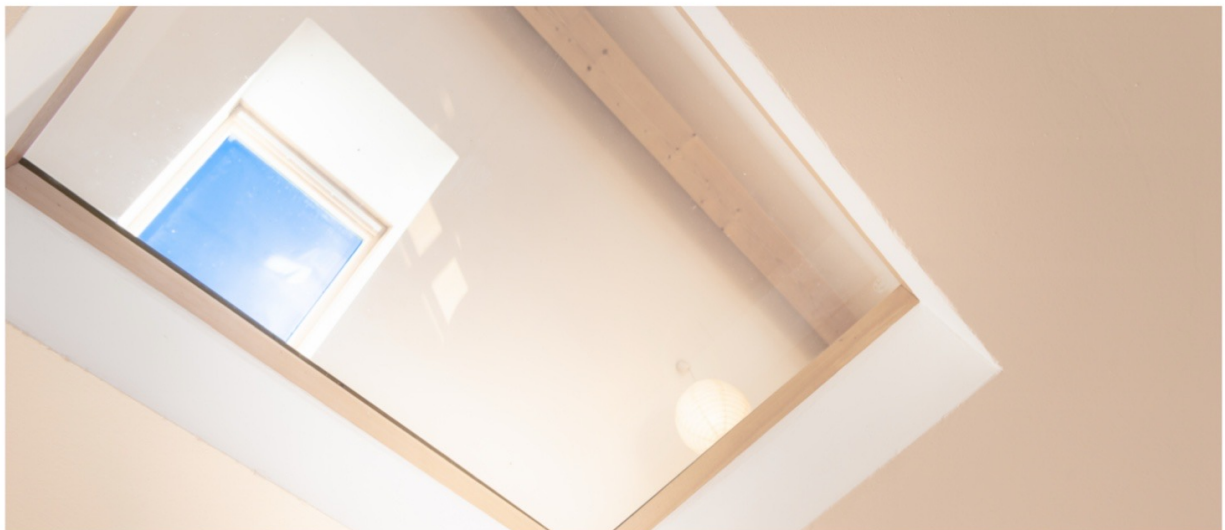
Impressionen:



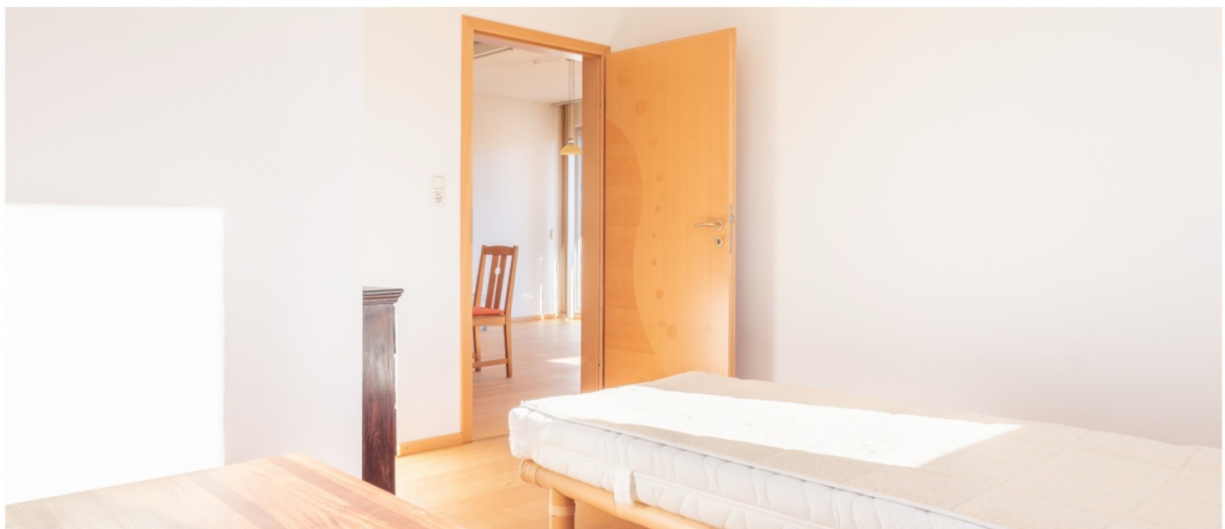
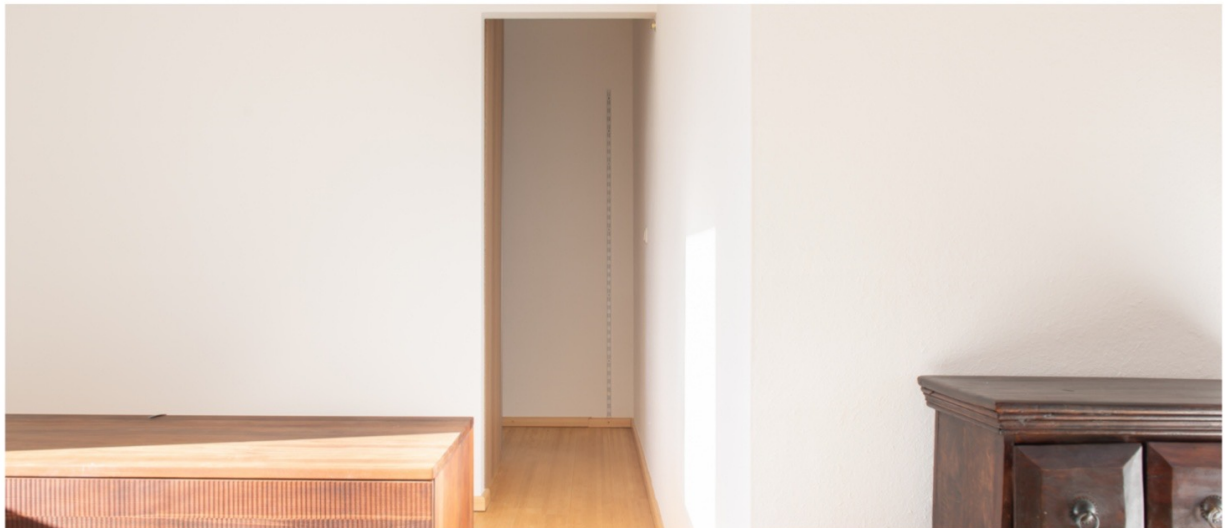
Impressionen:



Impressionen:



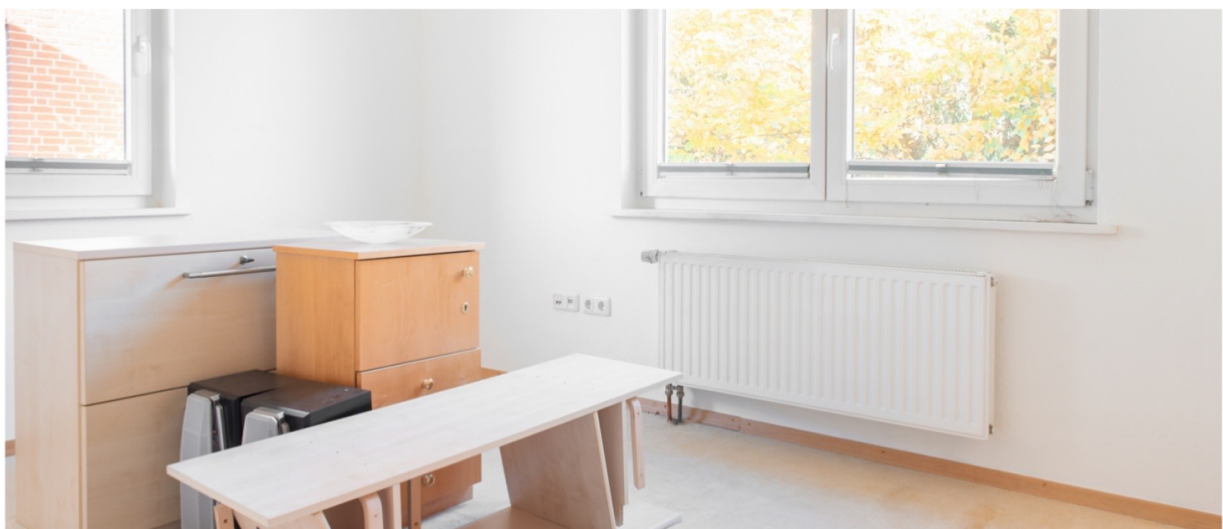
Impressionen:



Impressionen:



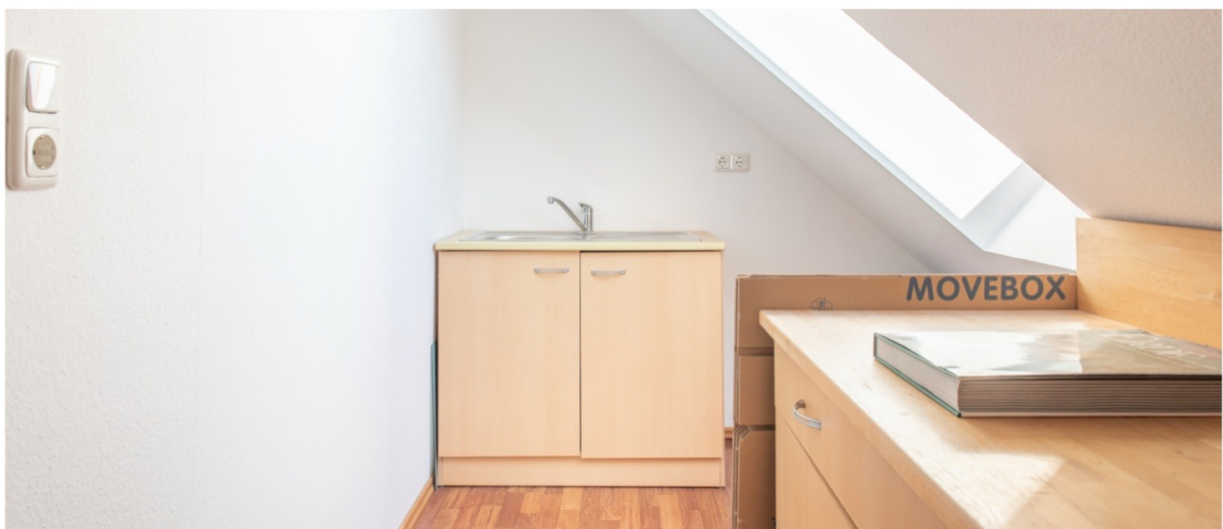
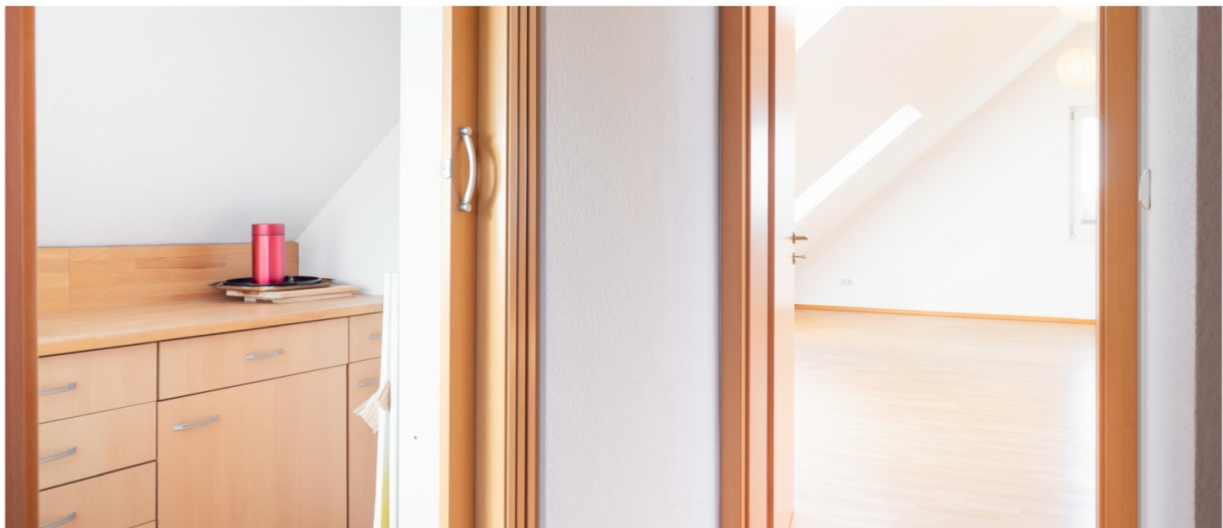
Impressionen:



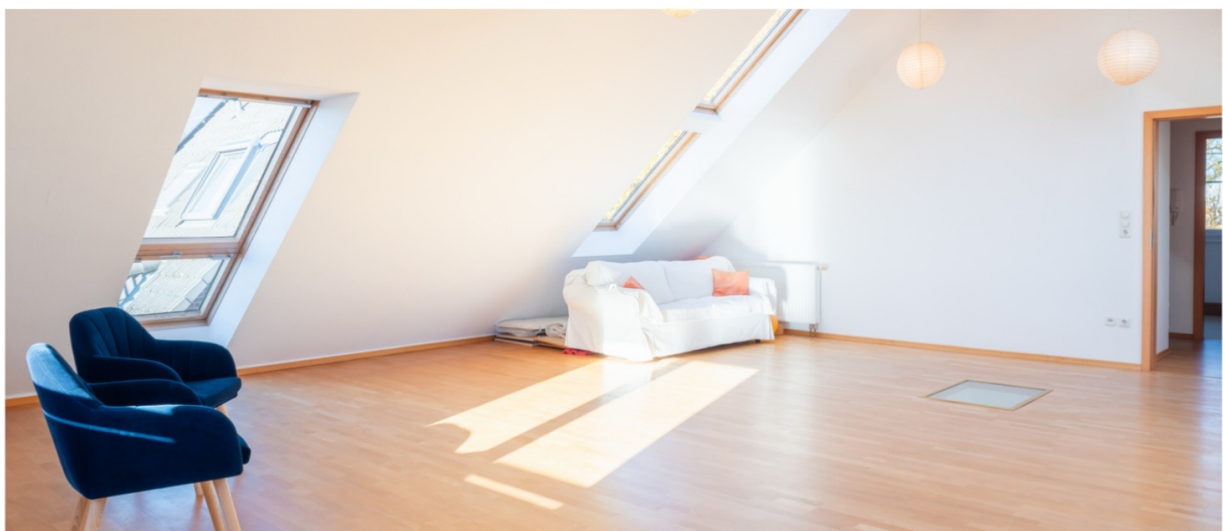
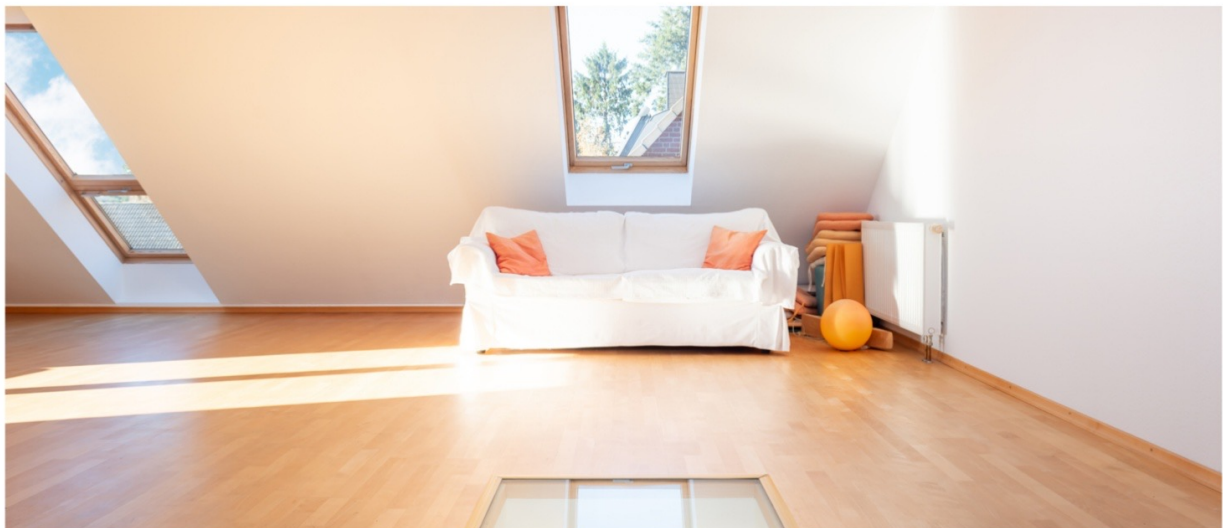
Impressionen:



Impressionen:



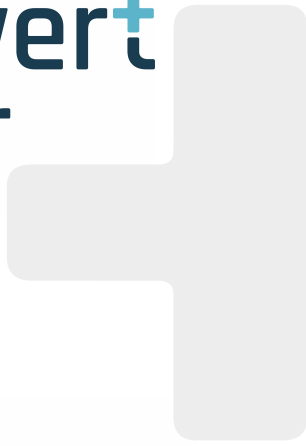
Impressionen:



Kontakt:

Mehrwert⁺ makler

IMMOBILIEN



„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