

Oststadt Nähe Lister Meile: 2-Zimmer-Altbauwohnung in Toplage von Hannover.

Provisionsfrei für die Käufer!



Große Pfahlstraße 18 in 30161 Hannover-Oststadt

Kaufpreis: 175.000 €

Objektbeschreibung:

Sie lieben Altbau und sind auf der Suche nach einer kleinen Eigentumswohnung, die sich aufgrund der perfekten Innenstadtlage besonders gut für z.B. Berufspendler, Studenten und Young Professionals eignet?

Sie möchten den urbanen Lebensstil mit kurzen Wegen, besten Einkaufsmöglichkeiten und trendiger Gastronomie in hervorragender Wohnlage mitten in der Stadt genießen?

Sie möchten sich unweit der Lister Meile, der City und der Eilenriede den Traum vom eigenen Zuhause verwirklichen oder klug in eine der besten Lagen in Hannover investieren?

Dann lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen!

Die 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 42 m² befindet sich im 4. Obergeschoss (ohne Aufzug, auch nicht in Planung) in einem 11-Parteien-Mehrfamilienhaus ca. aus dem Jahr 1910. Sie ist leerstehend und kann umgehend selbst bezogen oder lukrativ vermietet werden.

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich dem Baujahr entsprechend in einem guten Zustand. So wurde zum Beispiel kürzlich erst die wunderschöne Backsteinfassade saniert, eine moderne Fernwärmeheizung in Betrieb genommen, die Hauselektrik im Keller zentralisiert und sämtliche Fenster in Kunststoff mit Isolierverglasung ausgeführt. Zusätzlich wird das Gemeinschaftseigentum noch durch eine neue Hauseingangstür sowie die malermäßige Überarbeitung des Treppenhauses auf Kosten des Verkäufers aufgewertet.

Die 2-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 1-2 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 der Innenstadt von Hannover zu schätzen weiß.

Sie fühlen sich angesprochen? Nehmen Sie gleich Kontakt auf.

Objektdaten auf einen Blick:

Objektart:	2-Zimmer-Altbauwohnung im 4. Obergeschoss.
Objektzustand:	Leerstehend.
Standort:	Große Pfahlstraße 18 in 30161 Hannover-Oststadt.
Baujahr:	ca. 1910 (kein Denkmalschutz).
Wohnfläche:	ca. 42 m ² .
Nutzfläche:	ca. 7 m ² Kellerräume.
Heizung:	Fernwärmeheizung aus 2026.
Hausgeld:	ca. 168 €/Monat, davon ca. 40,77 € Zuführung zur Instandhaltungsrücklage und ca. 127,23 € für laufende Betriebskosten exklusive Heizkosten.
Energieausweis	Verbrauchsausweis mit 136,00 kWh / (m ² *a) inkl. Warmwasser, wesentlicher Energieträger ist Fernwärme, Energieeffizienzklasse E.
Sonstiges:	Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der 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 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss in einem Mehrfamilienhaus ohne Aufzug (auch nicht in Planung) aus dem Baujahr ca. 1910 mit insgesamt 11 Wohneinheiten.

Die Wohnungselektrik wurde bereits teilweise erneuert und mit einem FI-Schutzschalter versehen sowie Kunststofffenster mit Isolierverglasung der Firma Schüco verbaut. Das Badezimmer mit Dusche ist augenscheinlich ca. 15 - 20 Jahre alt. Es ist funktionsfähig, lässt jedoch Raum für individuelle Modernisierungswünsche und eine moderne Neugestaltung.

Die Wohnung befindet sich daher in einem bewohnbaren bzw. vermietbaren Zustand mit Entwicklungspotenzial für Modernisierungen nach eigenem Gusto.

Ebenso ist Ihr neues Zuhause an das Fernwärmenetz angeschlossen, sodass Sie rundum zukunftssicher versorgt werden.

Über den ca. 6,5 m² großen Küchenbereich, der ebenso als Flur dient, gelangen Sie in die Wohnung.

Das ca. 20 m² große Wohnzimmer bietet die ideale Grundlage für eine moderne und zugleich gemütliche Wohnatmosphäre. Der Dielenboden unterstreicht dabei den klassischen Altbaucharme und kann stilvoll in ein zeitgemäßes Wohnkonzept integriert werden.

Das Schlafzimmer verfügt mit rund 10 m² über ausreichend Platz für ein Bett, einen Kleiderschrank und einen kleinen Arbeitsbereich.

Das Badezimmer mit Dusche ist funktional ausgestattet und hat eine Größe ca. 3,5 m².

Zwei eigene, kleine Kellerräume und ein gemeinschaftlicher Fahrradraum runden dieses Immobilienangebot ab.

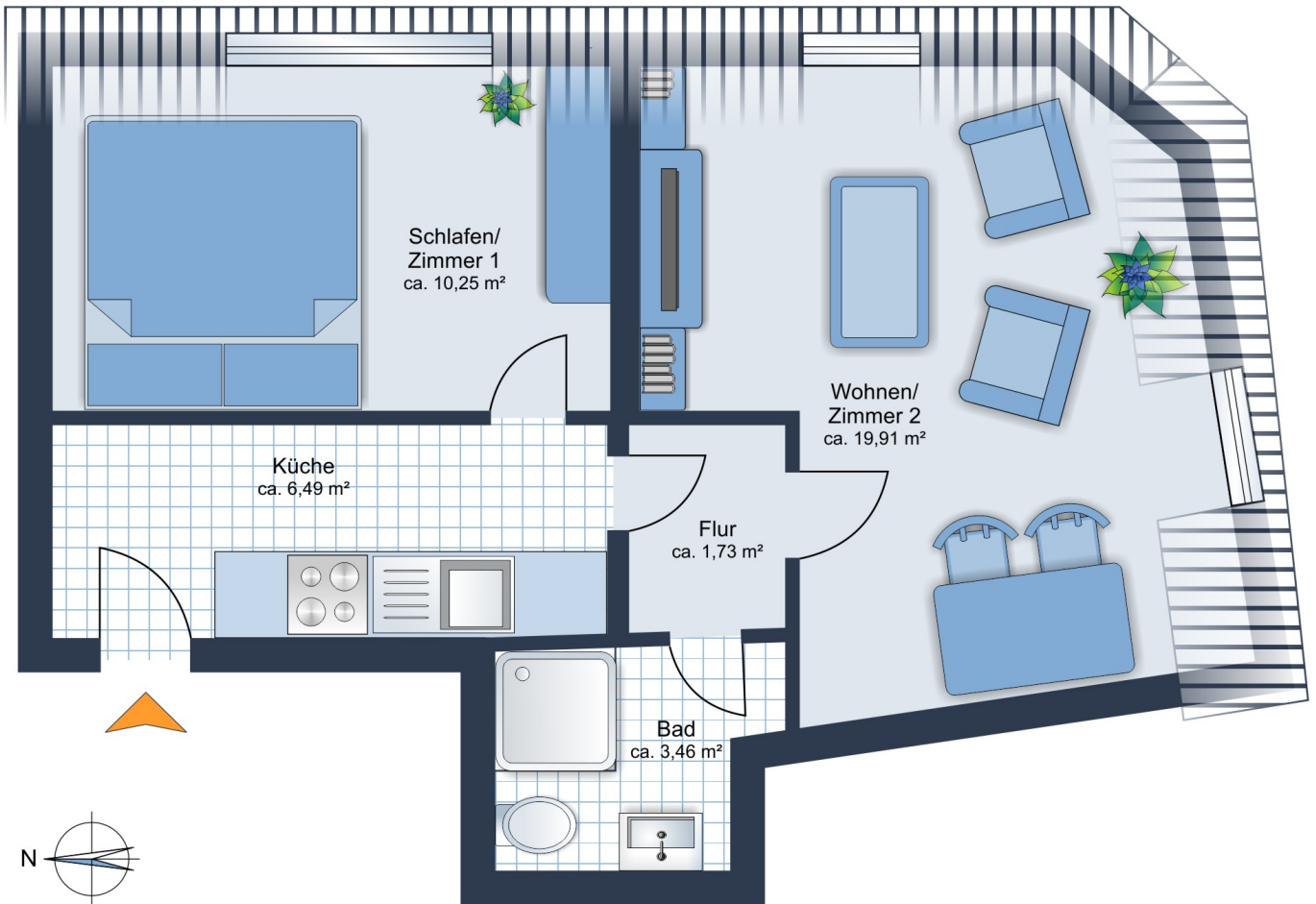
Aufgrund ihrer Größe und des funktionalen Grundrisses eignet sich die Wohnung ideal für einen 1-2 Personen Haushalt. Darüber hinaus ist sie auch für eine WG-Vermietung gut nutzbar, da beide Zimmer unabhängig voneinander erschlossen sind und Küche sowie Bad von den Bewohnern separat genutzt werden können.

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

Grundriss:

Mehrwert
makler

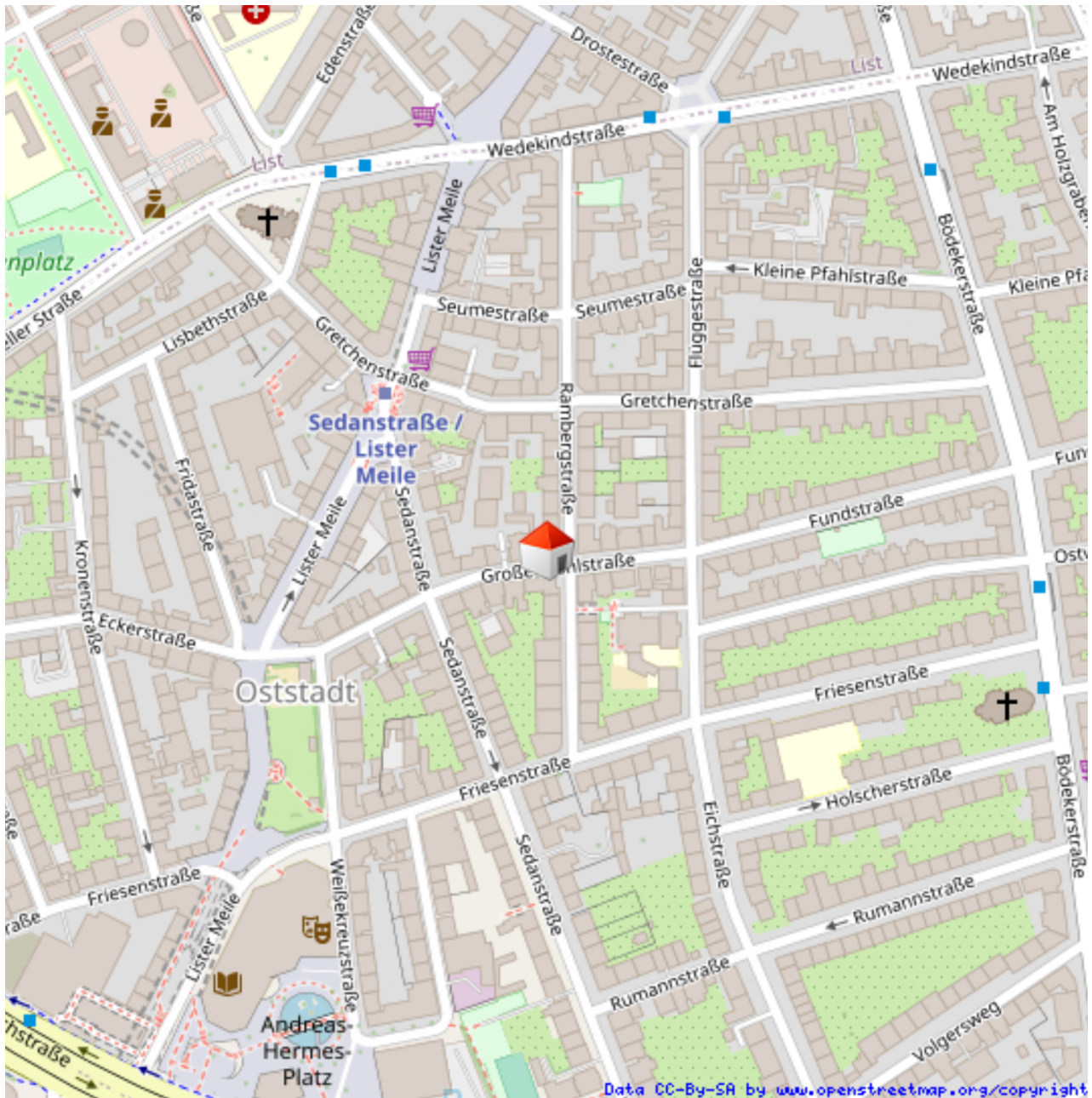
IMMOBILIEN



Lageplan:

Mehrwert+ makler

IMMOBILIEN



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, 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.

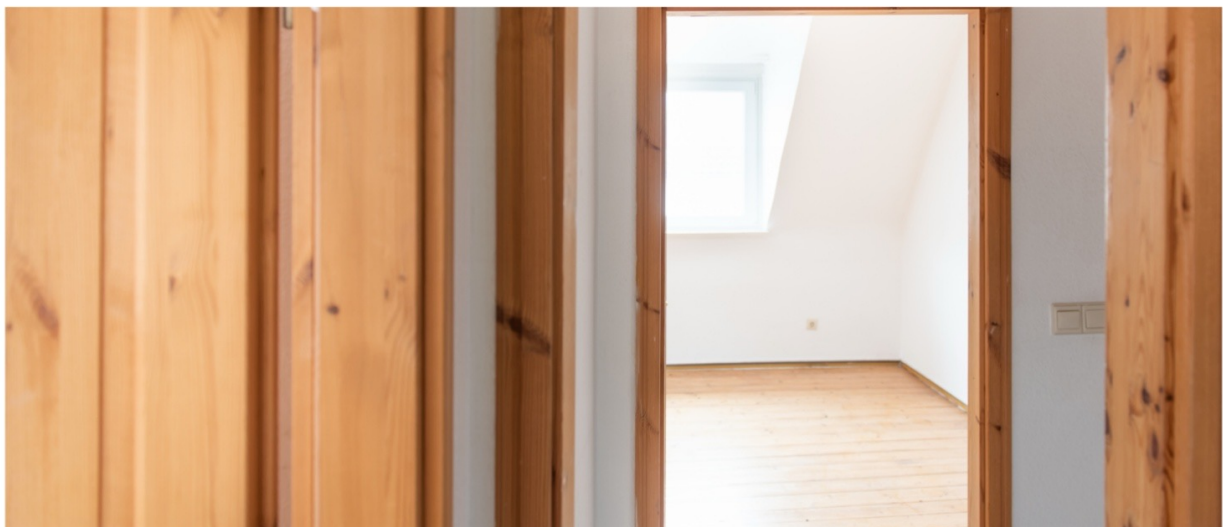
So können Sie beispielsweise tagsüber einen Geschäftstermin in Hamburg, Berlin oder einer anderen Metropole wahrnehmen und am Abend zusammen mit Ihren Lieben die gastronomische- als auch kulturelle Vielfalt entlang der Lister Meile genießen, im Stadtwald Eilenriede bei einem Spaziergang entspannen oder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

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