

**Sehnde-Zentrum: Moderne 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit großer Dachterrasse, Aufzug und Garage.**

**Provisionsfrei für die Käufer!**



**Mittelstraße 4 in 31319 Sehnde**

**Kaufpreis: 329.000 € für die Wohnung  
zzgl. 25.000 € für die Garage  
(insgesamt 354.000 €)**

## Objektbeschreibung:

Sie sind auf der Suche nach einer großzügigen und komfortablen Eigentumswohnung, die Ihnen modernes Wohnen, eine hochwertige Ausstattung und gleichzeitig die Vorzüge einer zentralen Wohnlage bietet?

Sie möchten den Sommer auf Ihrer eigenen, fast 28 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse verbringen, die Sonne genießen und dabei den Blick auf den für Sehnde so charakteristischen Kaliberg schweifen lassen?

Oder möchten Sie barrierearm und bis ins hohe Alter auf nur einer Ebene wohnen und unbeschwert die besten Jahre Ihres Lebens in vollen Zügen genießen, anstatt sich weiterhin mit der Pflege und Instandhaltung des alten, häufig zu großen Hauses zu beschäftigen?

Dann lassen Sie sich dieses besondere Immobilienangebot nicht entgehen!

Die ca. 111 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines modernen und sehr gepflegten Mehrfamilienhauses ca. aus dem Jahr 2012. Das noch recht junge Baujahr, die moderne Haustechnik sowie der insgesamt sehr gepflegte Zustand der Liegenschaft bieten eine hervorragende Grundlage für komfortables und möglichst sorgenfreies Wohnen.

Die Wohnung selbst ist bequem mit dem Aufzug zu erreichen und befindet sich vollständig auf einer Wohnebene. Neben der großzügigen Wohnfläche verfügt sie über eine fast 28 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit elektrischer Markise, eine Einbauküche, ein Bad mit bodengleicher Dusche, ein separates Gäste-WC sowie praktische Abstellmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist die große Dachterrasse mit Blick über Sehnde und in Richtung des "Kalimandscharo". Mit ausreichend Platz für einen großen Tisch, eine gemütliche Lounge, Pflanzen und vieles mehr entsteht hier gerade in den wärmeren Monaten ein zusätzlicher Lebensraum unter freiem Himmel. Die elektrische Markise sorgt dabei auf Wunsch für angenehmen Schatten.

Auch die Ausstattung entspricht dem modernen Charakter der Immobilie. Fußbodenheizung, elektrische Außenrollläden, eine Sicherheitseingangstür, ein elektrischer Türspion sowie eine Video-Gegensprechanlage sorgen für hohen Wohnkomfort.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Abstellraum im EG sowie eine Garage unmittelbar am Hauseingang. Besonders praktisch ist die Verbindung der Garage über den Stauraum im Erdgeschoss und den Aufzug, sodass Sie von der Garage über den Stauraum bequem und trockenen Fußes bis zu Ihrer Wohnung gelangen können.

Diese moderne 3-Zimmer-Eigentumswohnung in zentraler Lage von Sehnde eignet sich besonders für Singles, Paare, kleine Familien und Menschen der Generation 50+, die großen Wert auf komfortables und modernes Wohnen, kurze Wege im Alltag sowie einen großzügigen Außenbereich legen. Gerade als Alternative zum großen und pflegeaufwendigen Einfamilienhaus bietet sich hier die Möglichkeit, komfortabel, barrierearm und unbeschwert Ihr neues Zuhause zu genießen.

Sie fühlen sich angesprochen? Nehmen Sie gleich Kontakt auf.

## Objektdaten auf einen Blick:

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objektart:      | 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss mit Aufzug und Garage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Standort:       | Mittelstraße 4 in 31319 Sehnde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Baujahr:        | ca. 2012.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Objektzustand:  | Leerstehend, gepflegt und bezugsfertig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Wohnfläche:     | ca. 110,60 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Nutzfläche:     | ca. 26 m <sup>2</sup> , darin enthalten ca. 8 m <sup>2</sup> Stauraum im EG und ca. 18 m <sup>2</sup> Garage.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Dachterrasse:   | ca. 27,69 m <sup>2</sup> , davon 50 % in der Wohnfläche enthalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Hausgeld:       | ca. 385,00 €/Monat, davon ca. 27,00 € Zuführung in die Instandhaltungsrücklage und ca. 358,00 € laufende kalte und warme Betriebskosten inklusive Heizkosten, Kalt- und Warmwasser, Aufzug, Treppenhausreinigung, Straßenreinigung, Müllabfuhr etc..                                                                                                                                         |
| Heizung:        | Gaszentralheizung ca. aus 2012. Fußbodenheizung in der Wohnung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Energieausweis: | Verbrauchsausweis mit 57 kWh / (m <sup>2</sup> *a) inkl. Warmwasser, wesentlicher Energieträger ist Gas, Energieeffizienzklasse B.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 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 und der Objektunterlagen an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. |

## Ausstattung:

Die ca. 111 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines modernen und gepflegten Mehrfamilienhauses ca. aus dem Jahr 2012 und ist bequem und barrierearm mit dem Aufzug zu erreichen.

Über den Eingangsbereich mit Garderobe gelangen Sie in die Wohnung. Direkt neben der Wohnungstür befindet sich ein ca. 3,61 m<sup>2</sup> großer Abstellraum, der praktischen Stauraum für Haushaltsgegenstände und alles bietet, was im Alltag schnell griffbereit sein soll. Eine Sicherheitseingangstür, ein elektrischer Türspion sowie eine Video-Gegensprechanlage sorgen für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Mit ca. 32,91 m<sup>2</sup> bildet der großzügige Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt der Wohnung. Hier steht ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen großen Esstisch zur Verfügung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl.

Die offene Küche mit ca. 7,29 m<sup>2</sup> befindet sich unmittelbar neben dem Wohnbereich und ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet.

Ein echtes Highlight erwartet Sie direkt vom Wohnzimmer aus: die ca. 28 m<sup>2</sup> große Dachterrasse. Hier können Sie sich Ihre eigene Wohlfühloase unter freiem Himmel schaffen, mit Freunden und Familie essen, Pflanzen aufstellen oder einfach die Sonne und den Blick über Sehnde genießen. Für ausreichend Schatten an warmen Sommertagen sorgt eine elektrische Markise. Mit fast 28 m<sup>2</sup> bietet die Dachterrasse genügend Platz für einen großen Esstisch und einen zusätzlichen Lounge-Bereich und wird damit in den Sommermonaten beinahe zu einem weiteren Zimmer im Freien.

Der hintere Teil der Wohnung bildet den etwas privateren Wohnbereich und lässt sich durch eine vorhandene Glastür vom vorderen Wohn- und Eingangsbereich abtrennen.

Hier befindet sich zunächst eine ca. 2,83 m<sup>2</sup> große Speisekammer, die zusätzlichen Stauraum für Vorräte bietet.

Ein separates Gäste-WC mit ca. 2,57 m<sup>2</sup> ergänzt diesen Bereich.

Das ca. 12,59 m<sup>2</sup> große weitere Zimmer lässt sich je nach Lebenssituation flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen.

Das Schlafzimmer ist mit ca. 20,13 m<sup>2</sup> ausgesprochen großzügig dimensioniert und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie umfangreiche Schrankflächen.

Das ca. 5,34 m<sup>2</sup> große Bad ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet und rundet den privaten Bereich der Wohnung ab.

Für ein angenehmes Wohngefühl sorgt die in der gesamten Wohnung vorhandene Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung. Darüber hinaus sind sämtliche Fenster mit elektrischen Außenrollläden ausgestattet, die zusätzlichen Komfort und eine gute Verdunkelung ermöglichen.

Doch auch außerhalb der Wohnung wurde an praktische Lösungen gedacht: Zum Angebot gehört eine Garage unmittelbar am Hauseingang. Direkt hinter der Garage steht im Erdgeschoss zusätzlich eine eigene Staufläche als Kellerraum zur Verfügung.

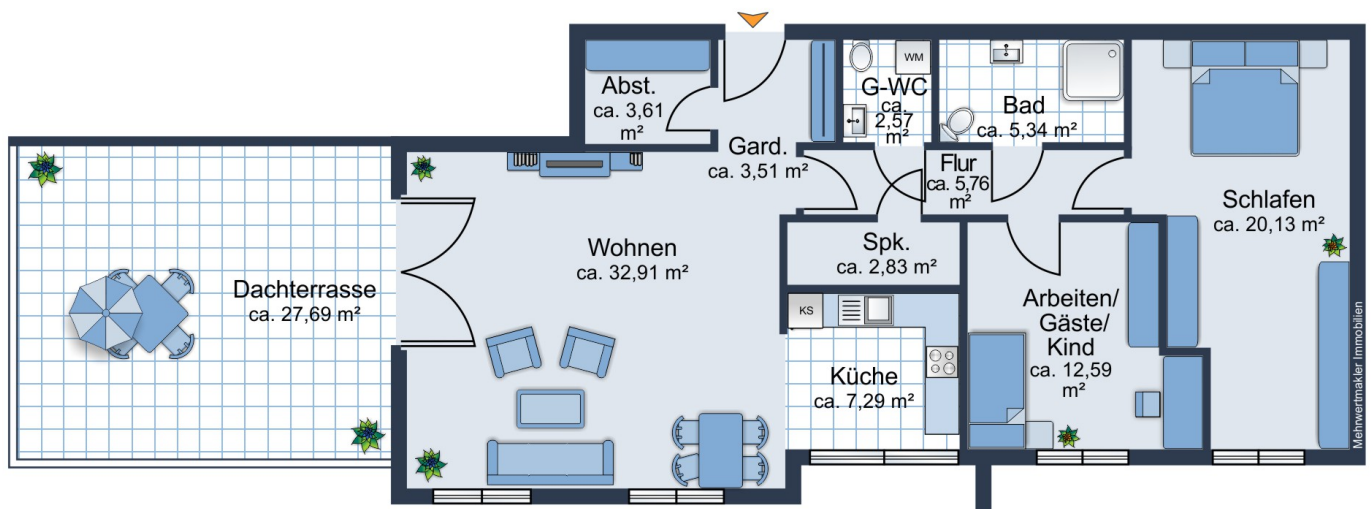
Insgesamt erwartet Sie hier ein modernes und komfortables Zuhause mit viel Platz, großer Dachterrasse, Aufzug und Garage. Ideal also, um sich langfristig wohlfühlen.

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

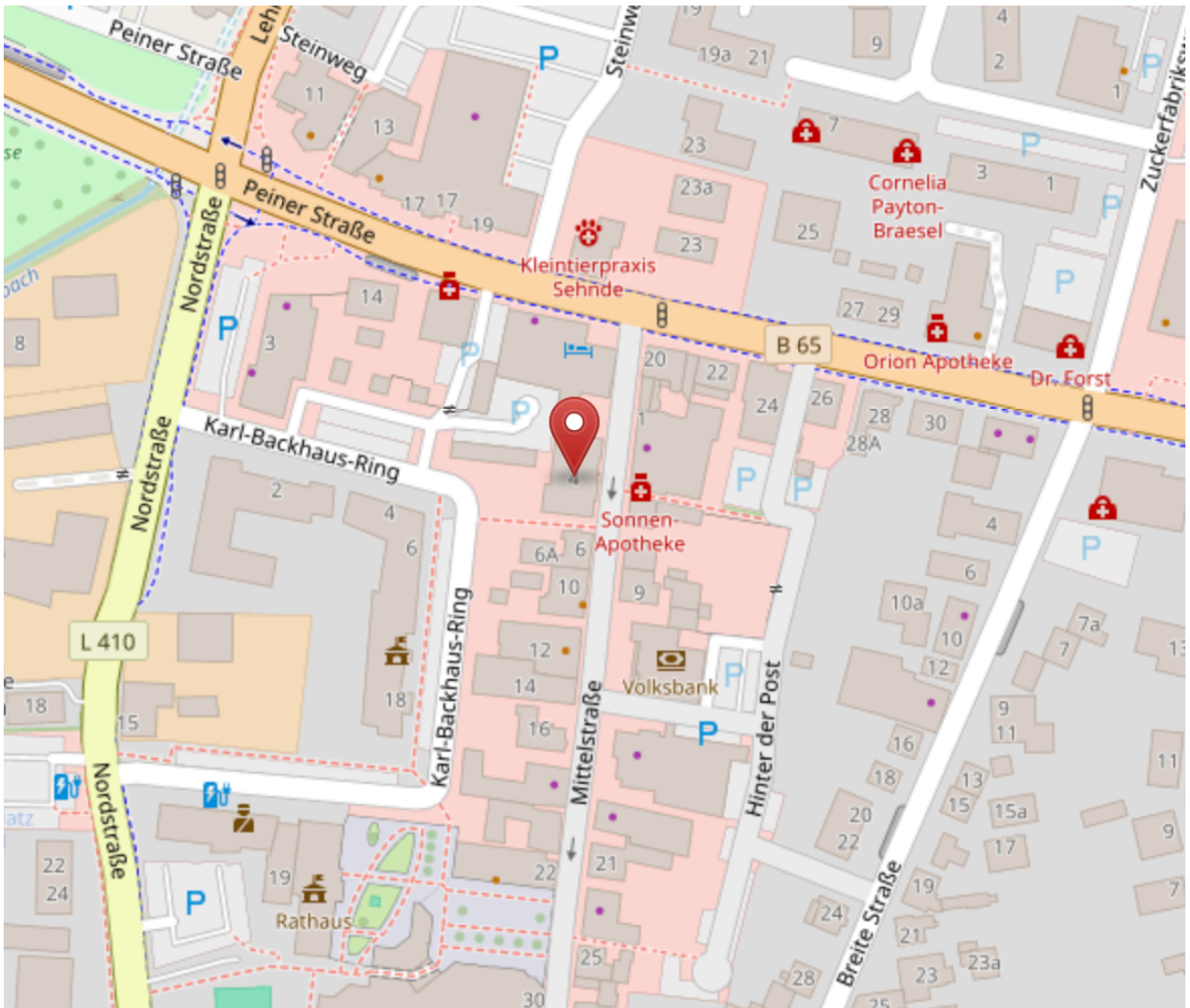
Grundriss:

Mehrwert+  
makler

IMMOBILIEN



## Lageplan:



## Lagebeschreibung:

Die Eigentumswohnung befindet sich in zentraler und sehr gut angebundener Wohnlage mitten in Sehnde. Die Stadt verbindet dabei auf ideale Weise die Nähe zur Landeshauptstadt Hannover mit kurzen Wegen nach Lehrte und Hildesheim und bietet damit gerade auch für Berufspendler einen attraktiven Wohnstandort. Gleichzeitig profitieren Sie unmittelbar vor Ort von einer hervorragenden Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Bäckereien, Restaurants und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die sehr gute Nahversorgung zeigt sich bereits in der direkten Nachbarschaft. EDEKA befindet sich ebenfalls in der Mittelstraße, ebenso ein ROSSMANN-Drogeriemarkt und eine Apotheke. Darüber hinaus stehen mit ALDI, Lidl und REWE gleich mehrere weitere Supermärkte und Discounter im näheren Umfeld zur Verfügung. Damit lassen sich viele Dinge des täglichen Lebens erledigen, ohne hierfür auf den Pkw angewiesen zu sein.

Auch darüber hinaus hat Sehnde einiges zu bieten. Gastronomie, Banken, verschiedene Dienstleister sowie weitere Geschäfte ergänzen das Angebot. Die zentrale Wohnlage verbindet damit auf angenehme Weise kurze Wege mit den Vorzügen einer gewachsenen Stadt in der Region Hannover.

Ein weiterer großer Vorteil ist die Anbindung an den ÖPNV. Der Bahnhof Sehnde ist fußläufig erreichbar. Mit der S-Bahn-Linie S3 bestehen von hier aus komfortable Verbindungen in Richtung Hannover und Lehrte sowie in entgegengesetzter Richtung nach Hildesheim. Damit bietet der Standort auch für Berufspendler sehr gute Voraussetzungen, die ihren Arbeitsplatz in Hannover, Lehrte, Hildesheim oder im näheren Umland haben und im Alltag auf den Pkw verzichten möchten.

Auch mit dem Auto sind Hannover sowie die umliegenden Städte und Gemeinden aufgrund der guten Verkehrsanbindung zügig zu erreichen.

Wer seine Freizeit gerne im Grünen oder auf dem Fahrrad verbringt, findet rund um Sehnde zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung. Besonders der nahegelegene Mittellandkanal sowie die umliegenden Feld- und Grünflächen bieten mit ihren weitläufigen Wegen ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Fahrradtouren oder sportliche Aktivitäten. So lassen sich Erholung und Bewegung unkompliziert in den Alltag integrieren.

Nicht zuletzt gehört auch der Kaliberg, teils auch "Kalimandscharo" genannt, untrennbar zum Sehnder Stadtbild und gilt mittlerweile als Wahrzeichen der Stadt. Von der Dachterrasse der Wohnung können Sie den Blick in seine Richtung schweifen lassen und genießen damit einen Ausblick auf eines der charakteristischsten Merkmale Sehndes.

Damit spricht das Angebot ganz unterschiedliche Lebenssituationen an. Insbesondere Menschen ab 50 wissen die zentrale Wohnsituation, die komfortable Nahversorgung, den fußläufig erreichbaren Bahnhof und die kurzen Wege im Alltag zu schätzen. Gleichzeitig bietet der Standort für Berufspendler in Richtung Hannover, Lehrte oder Hildesheim eine attraktive Kombination aus Mobilität, Infrastruktur und angenehmem Wohnen.

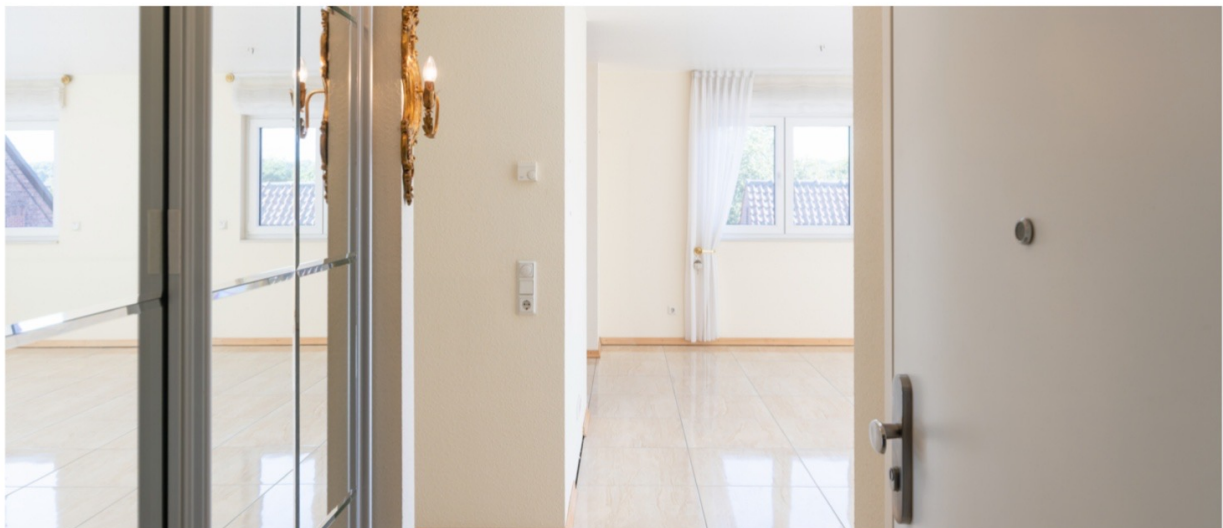
Diese Eigentumswohnung mit großer Dachterrasse eignet sich daher hervorragend für all diejenigen, die zentral und komfortabel wohnen sowie möglichst viele Dinge des täglichen Lebens zu Fuß erledigen möchten und gleichzeitig die gute Erreichbarkeit von Hannover, Lehrte und Hildesheim sowie die vielfältigen Freizeit- und Nahholungsmöglichkeiten rund um Sehnde zu schätzen wissen.

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

Impressionen:



## Impressionen:



## Impressionen:



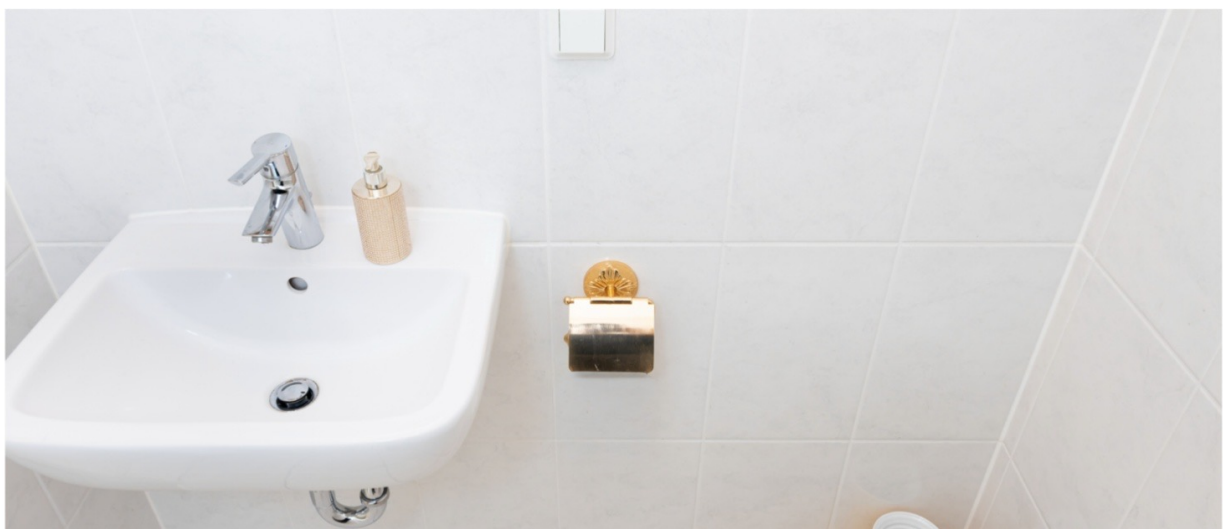
## Impressionen:



## 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](mailto:becker@mehrwertmakler.de)