Mehrwert makler
IMMOBILIEN

Wie ein Haus: Sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit Garten, Garage u. 3 weiteren Räumen (ca. 53 m²) im DG.

Provisionsfrei für die Käufer!



Thönser Straße 4 in 30629 Hannover-Mißburg

Kaufpreis: 449.000 € für die Wohnung
zzgl. 30.000 € für die Garage
(insgesamt 479.000 €)

Objektbeschreibung:

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause in der Landeshauptstadt Hannover, zwischen der Kernstadt Hannovers und Lehrte, in einer familienfreundlichen und grünen Wohnumgebung mit hervorragender Infrastruktur?

Sie wünschen sich eine echte Alternative zum Einfamilienhaus: sofort bezugsfertig und ca. 2014 komplett saniert, mit viel Platz, schönem Garten und zusätzlichen Räumen im Dachgeschoss zur individuellen Nutzung?

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 seltene Angebot nicht entgehen!

Die 4-Zimmer-Wohnung mit einer Größe von ca. 133 m² Wohnfläche, Gäste-WC, Garten zur alleinigen Nutzung von ca. 312 m² und einer Garage ist eine echte Alternative zum Hausbau oder Hauskauf. Daneben stehen Ihnen rund 53 m² weitere Nutzfläche im Dachgeschoss zur Verfügung, die den Wohnwert der gesamten Immobilie deutlich erhöhen und das Raumangebot ergänzen. Ebenso gehören auch noch beinahe 60 m² Kellerfläche zur alleinigen Nutzung zur Wohnung, sodass Sie hier in puncto Großzügigkeit einem Einfamilienhaus in nichts nachstehen.

Ebenso lässt sich hier auf einer Wohnebene das Familienleben, aber auch das Wohnen im Alter, besonders gut organisieren. Zumal Sie auch in den Genuss des eigenen, grünen Gartens mit großer Terrasse für schöne Stunden im Freien kommen können.
Gemeinsame Grillabende im Sommer mit Freunden, zu zweit in der Sonne entspannen und den Alltag hinter sich lassen oder auch der Sandkasten und die Schaukel für die kleinsten Familienmitglieder. Hier haben Sie die seltene Gelegenheit alle Vorzüge einer Wohnung in Kombination mit dem eigenen Garten zu genießen.

Die gut geschnittene 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Hochparterre in einem sehr gepflegten Zweifamilienhaus ca. aus dem Jahr 1938. Sie wurde ca. im Jahr 2014 kernsaniert und ist auch jetzt bezugsfertig, sodass Sie ohne großen Aufwand Ihr neues Zuhause beziehen können.

Das Gemeinschaftseigentum des Hauses befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Das Dach und die Kunststofffenster wurden ca. 1980 erneuert und das gesamte Objekt wurde laufend instand gehalten, sodass es insgesamt einen durchaus gepflegten Gesamteindruck hinterlässt.

Durch die praktische Raumaufteilung mit vier Zimmern und dem Gäste-WC, dem eigenen Garten, der Garage und dem guten Zustand eignet sich die Immobilie besonders für Familien und auch für Menschen der Generation 50 plus, die in einer sehr guten, sehr lebenswerten Wohnumgebung ein neues Zuhause zum "direkt Einziehen" suchen.

Sie fühlen sich angesprochen? Nehmen Sie gleich Kontakt auf.

Objektdaten auf einen Blick:

Objektart:	4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Garten, Garage und drei weiteren Räumen im Dachgeschoss in einem Zweifamilienhaus.
Standort:	Thönser Straße 4 in 30629 Hannover.
Baujahr:	ca. 1938.
Objektzustand:	Leerstehend, ca. 2014 saniert und bezugsfertig.
Wohnfläche:	ca. 133,20 m².
Nutzfläche:	ca. 113 m², davon ca. 53 m² im Dachgeschoss und ca. 60 m² im Keller.
Garten:	ca. 312 m² Sondernutzungsrecht, davon ca. 20 m² Terrasse und 292 m² Gartenfläche.
Hausgeld:	ca. 495,00 €/Monat, inklusive Heizkosten und laufende kalte Betriebskosten wie z.B. Grundsteuer, Kabel, Fußwegreinigung, Wasser, Abwasser, Straßenreinigung, Versicherung, etc..
Heizung:	Ölheizung aus ca. 1979.
Energieausweis:	Bedarfsausweis mit 191,7 kWh / (m²*a), wesentlicher Energieträger ist Öl/ Strom, Energieeffizienzklasse F.
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. im Jahr 2014 kernsanierte und bezugsfertige Eigentumswohnung mit rund 300 m² eigenem Garten befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Zweifamilienhauses ca. aus dem Baujahr 1938.

Mit ca. 133 m² Wohnfläche, einer großen Terrasse, dem eigenen Garten sowie weiteren ca. 53 m² Nutzfläche im Dachgeschoss bietet die Immobilie ein außergewöhnliches Raumangebot und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Über den zentral gelegenen, ca. 19,94 m² großen Flur betreten Sie die Wohnung. Von hier aus sind alle Räume direkt erreichbar und sorgen für kurze Wege und eine klare Aufteilung.

Im vorderen Bereich befindet sich das ca. 17,70 m² große Zimmer, das sich z.B. als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Ein separates Gäste-WC mit ca. 3,20 m² ergänzt diesen Bereich.

Das ca. 18,23 m² große Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank. Für zusätzlichen Komfort und eine gute Verdunkelung sind die Fenster der Wohnung nahezu vollständig mit elektrischen Außenrollläden ausgestattet.

Gegenüber befindet sich das ca. 7,96 m² große Tageslichtbad. Modern und hochwertig mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken ausgestattet, bietet es genügend Platz, um morgens entspannt in den Tag zu starten oder abends bei einem Bad zur Ruhe zu kommen.

Mit ca. 26,70 m² bildet das große Wohnzimmer den Mittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl.

Unmittelbar daran schließt sich das ca. 20,15 m² große Esszimmer mit ausreichend Platz für einen großen Esstisch an. Durch die vorhandene Schiebetür lassen sich Wohn- und Essbereich je nach Bedarf miteinander verbinden oder voneinander trennen. Zusammen bieten beide Räume fast 47 m² und damit ein großzügiges Raumgefühl bei gleichzeitig flexibler Nutzung.

Vom Essbereich gelangen Sie direkt auf die ca. 20 m² große Terrasse und weiter in den ausschließlich dieser Wohnung zugeordneten Garten. Hier können Sie sich Ihre eigene grüne Oase schaffen, mit den Kindern spielen, mit Freunden grillen, gärtnern oder einfach die Ruhe und Sonne auf dem eigenen Grund und Boden genießen. In Verbindung mit der

ruhigen Sackgassenlage entsteht eine Wohnqualität, die man bei einer Eigentumswohnung nur selten findet.

Die separate Küche verfügt über ca. 9,32 m². Durch die Nähe zum Esszimmer bleiben die Wege angenehm kurz.

Eine echte Besonderheit erwartet Sie im Dachgeschoss. Hier stehen Ihnen drei weitere, exklusiv der Wohnung zugeordnete Räume mit ca. 22,77 m², ca. 14,19 m² und ca. 7,73 m² zur Verfügung. Hinzu kommen die hälftigen Anteile am gemeinschaftlichen Flur und WC, sodass sich insgesamt ca. 53 m² Nutzfläche ergeben.

Ob als Homeoffice, Hobby- oder Fitnessbereich, Gästezimmer, Rückzugsort für größere Kinder oder zusätzliche Nutz- und Staufläche. Hier lässt sich das Raumangebot flexibel an die eigene Lebenssituation anpassen.

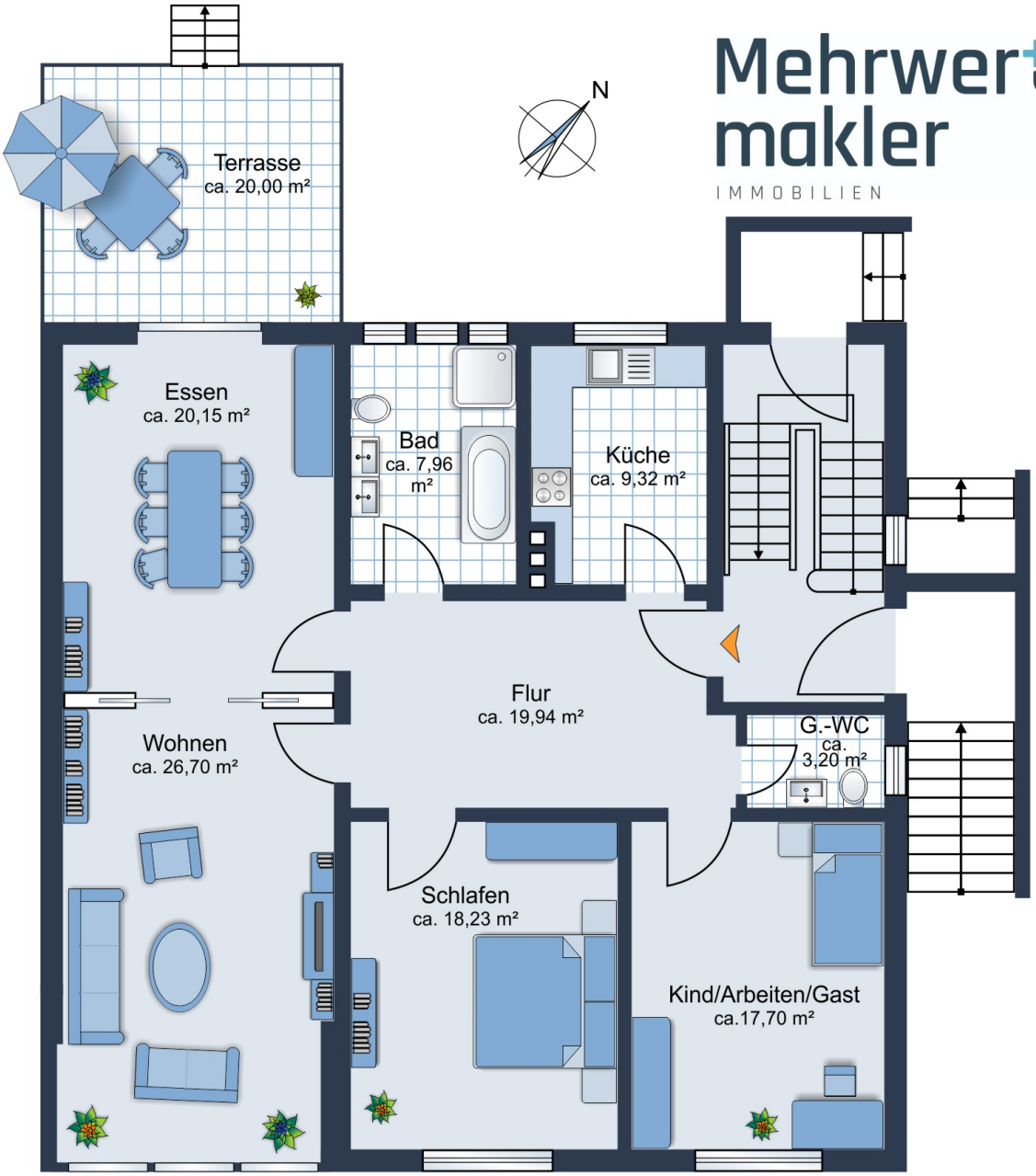
Doch damit nicht genug: Ca. 60 m² Kellerfläche stehen ebenfalls zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Ob für Vorräte, Fahrräder, Hobbys, Werkstatt oder alles, was im Alltag verstaut werden soll. In puncto Großzügigkeit steht diese Eigentumswohnung damit einem Einfamilienhaus in nichts nach.

Abgerundet wird dieses Immobilienangebot durch eine Garage auf dem beinahe direkt neben der Wohnung gelegenen Garagenhof.

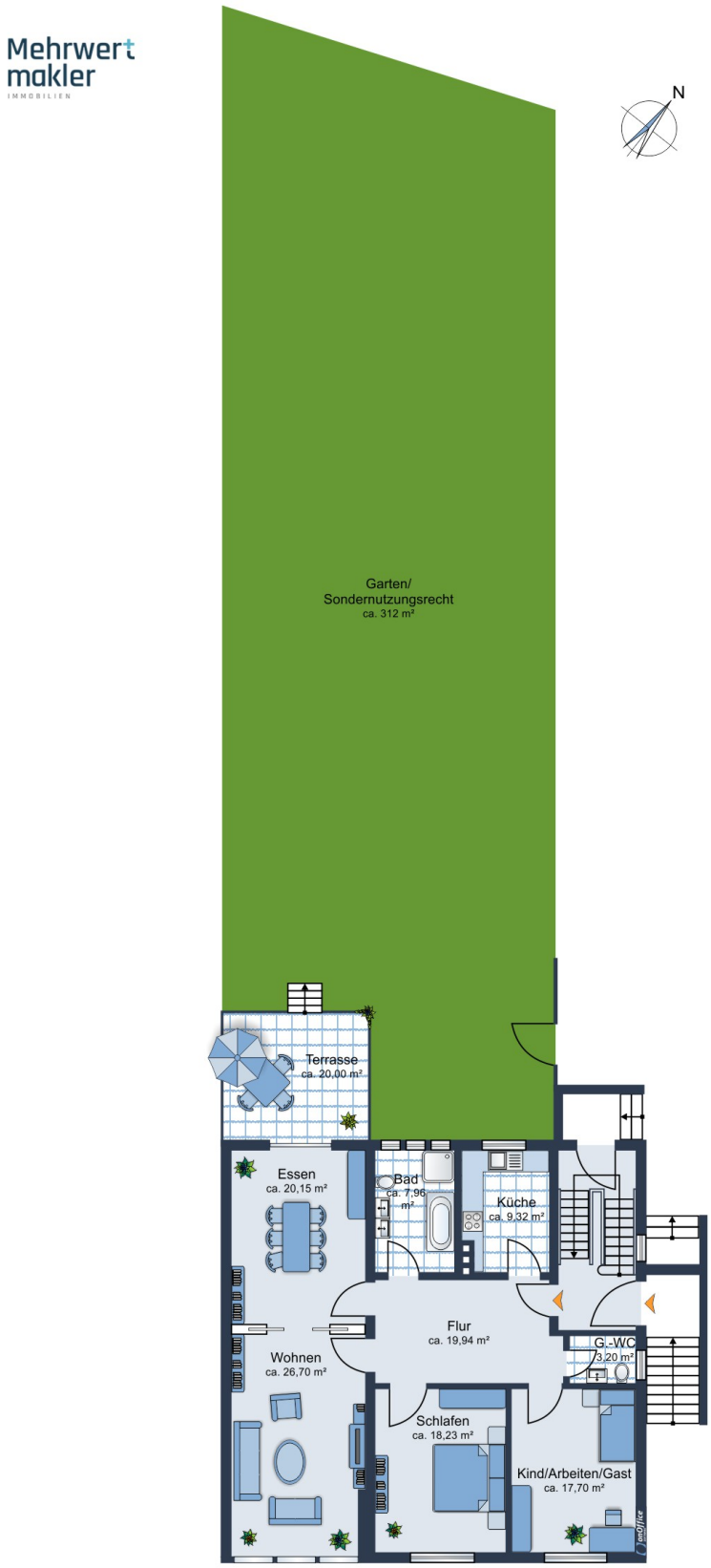
Insgesamt verbindet diese besondere Immobilie ca. 133 m² Wohnfläche mit außergewöhnlichem zusätzlichem Platz im Dachgeschoss und Keller, einer großen Terrasse, rund 300 m² eigenem Garten und einer Garage. Gerade für Familien, Menschen mit regelmäßigem Homeoffice oder diejenigen, die sich die Größenverhältnisse eines Hauses wünschen und gleichzeitig die Annehmlichkeiten einer Eigentumswohnung schätzen, bietet sich hier eine seltene Möglichkeit.

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

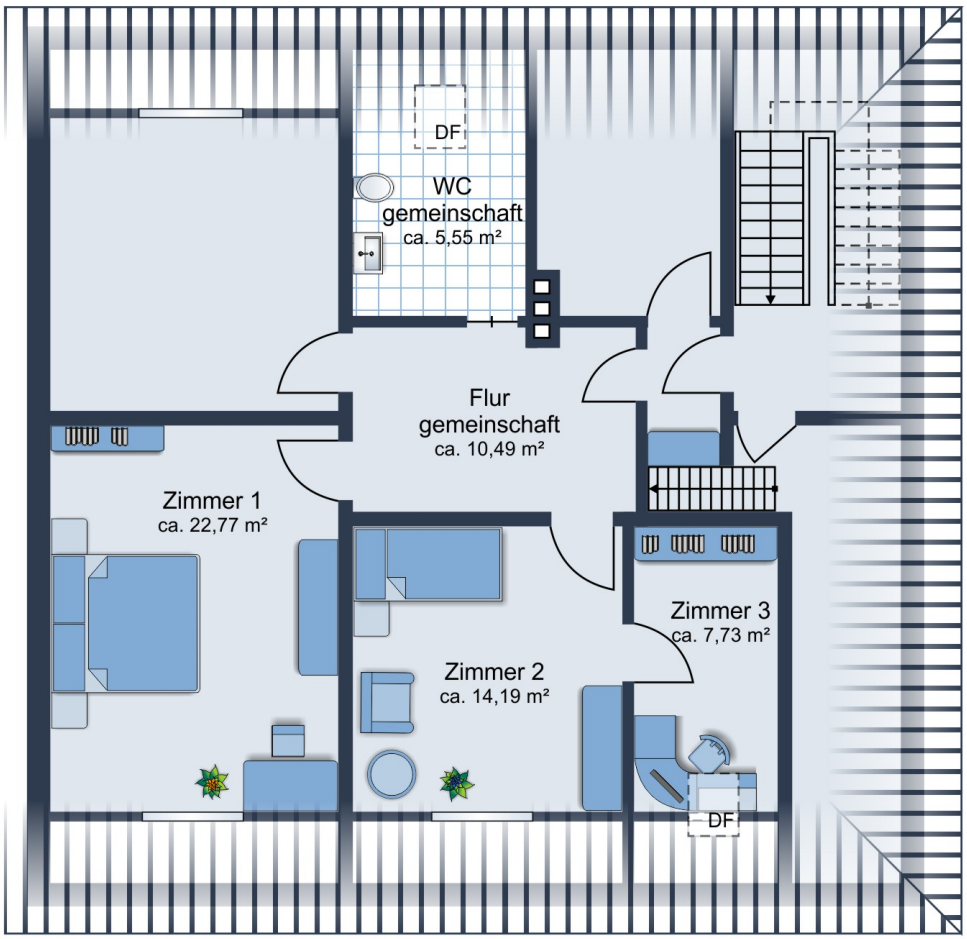
Grundriss EG:



Grundriss EG mit Garten:

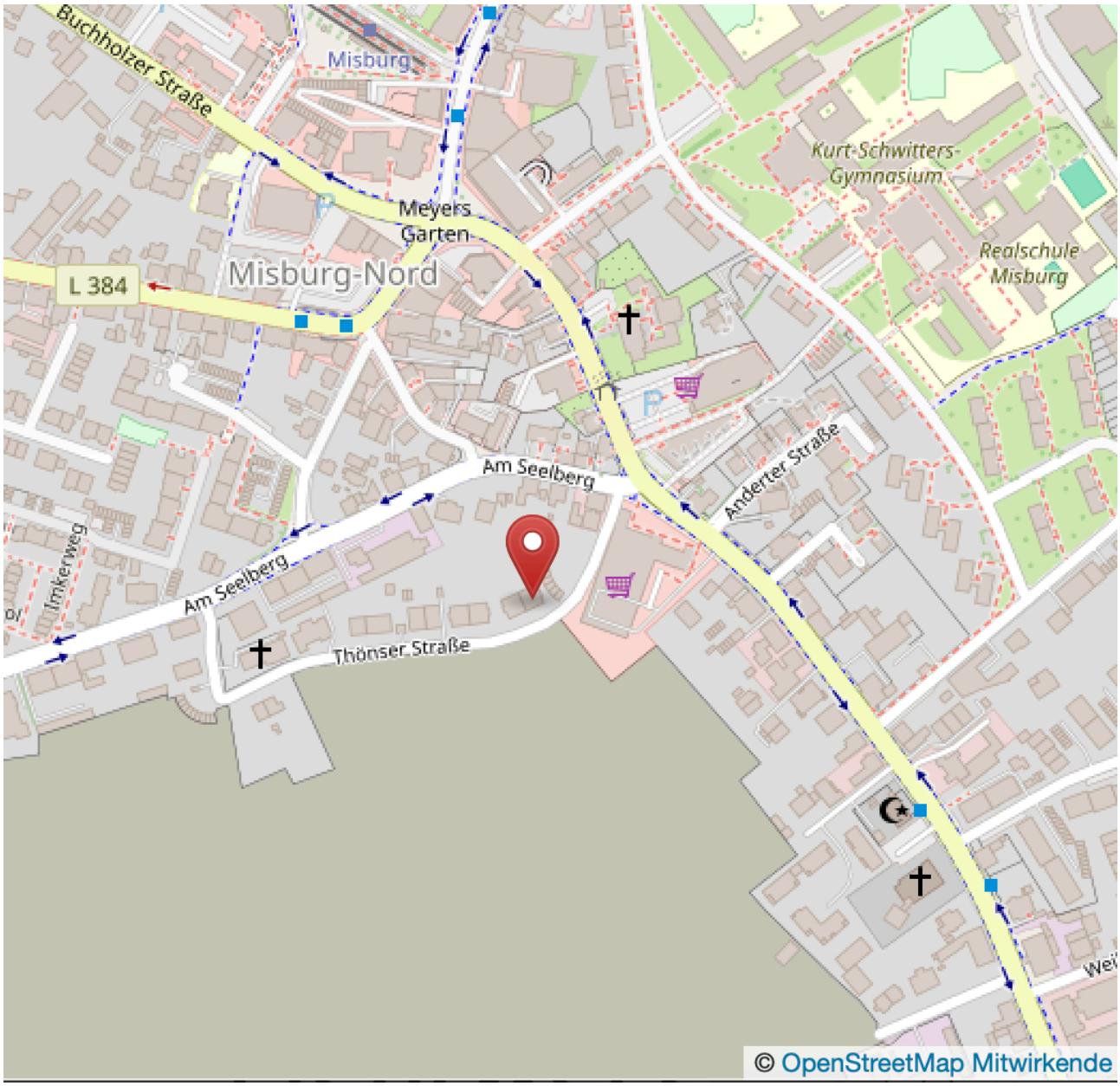


Grundriss DG:



Mehrwert makler
IMMOBILIEN

Lageplan:



Lagebeschreibung:

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen und zugleich sehr gut angebundenen Wohnlage im beliebten Stadtteil Misburg in der Landeshauptstadt Hannover. Besonders hervorzuheben ist die Position ganz am Ende einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr. Die Thönser Straße wird in diesem Bereich nahezu ausschließlich von Anwohnern genutzt und bietet damit ein angenehm ruhiges und geschütztes Wohnumfeld.

Das direkte Umfeld ist überwiegend von gepflegter Wohnbebauung und einem hohen Grünanteil geprägt. Gerade in Verbindung mit dem zur Wohnung gehörenden eigenen Garten entsteht hier eine Wohnqualität, die man innerhalb einer Großstadt nur selten findet. Der Garten bietet viel Raum zum Entspannen, für gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden oder einfach für eine kleine Auszeit vom Alltag im eigenen Grün.

Ein weiterer großer Vorteil sind die kurzen Wege im täglichen Leben. Meyers Garten, das gewachsene Zentrum Misburgs, liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Hier sowie im näheren Umfeld finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte wie ALDI, EDEKA und REWE, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Restaurants sowie weitere Geschäfte und Dienstleister sorgen für eine komfortable Versorgung direkt vor Ort.

Auch für Familien bietet das Wohnumfeld sehr gute Voraussetzungen. Mehrere Kindertagesstätten sowie unterschiedliche Schulformen befinden sich in der Nähe. Mit der Pestalozzi-Grundschule, der Realschule Misburg und dem Kurt-Schwitters-Gymnasium steht im Stadtteil ein breites schulisches Angebot zur Verfügung.

Wer seine Freizeit gerne im Grünen verbringt, findet in und um Misburg zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung. Spaziergänge, Fahrradtouren oder sportliche Aktivitäten lassen sich unkompliziert in den Alltag integrieren. Auf diese Weise verbindet das Wohnumfeld die Ruhe einer gewachsenen Wohngegend mit den kurzen Wegen und Annehmlichkeiten eines gut entwickelten Stadtteils.

Auch die Verbindung in die Hannoveraner Innenstadt ist sehr komfortabel. Der Bereich Meyers Garten mit verschiedenen Busverbindungen ist fußläufig erreichbar. Von der nahegelegenen Stadtbahnendhaltestelle Misburg besteht mit der Linie 7 eine direkte Verbindung in Richtung Hannover-City. Mit dem Pkw sind die Innenstadt, weitere Stadtteile sowie das Umland über die Hannoversche und Anderter Straße und die nahegelegenen überregionalen Verkehrsachsen ebenfalls zügig zu erreichen.

Damit spricht das Wohnangebot ganz unterschiedliche Lebenssituationen an: Junge Familien profitieren vom eigenen Garten, kurzen Wegen zu Kitas und Schulen und dem geschützten Wohnumfeld. Menschen ab 50 wissen insbesondere die ruhige Wohnsituation, die gute Nahversorgung und die kurzen Wege im Alltag zu schätzen. Gleichzeitig bietet der Standort für Berufspendler in Richtung Hannover oder in das Umland eine sehr gute Kombination aus Erreichbarkeit und entspanntem Wohnen.

Diese besondere Wohnung mit eigenem Garten eignet sich ganz hervorragend für all diejenigen, die Erholung und Ruhe im eigenen Zuhause suchen, Urlaub vom Alltag auf dem eigenen Grund und Boden machen wollen und die optimale Infrastruktur vor Ort sowie die sehr gute Anbindung in die City von Hannover zu schätzen wissen.

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

Mehrwert makler
IMMOBILIEN

Impressionen:







Mehrwert makler
IMMOBILIEN

Impressionen:



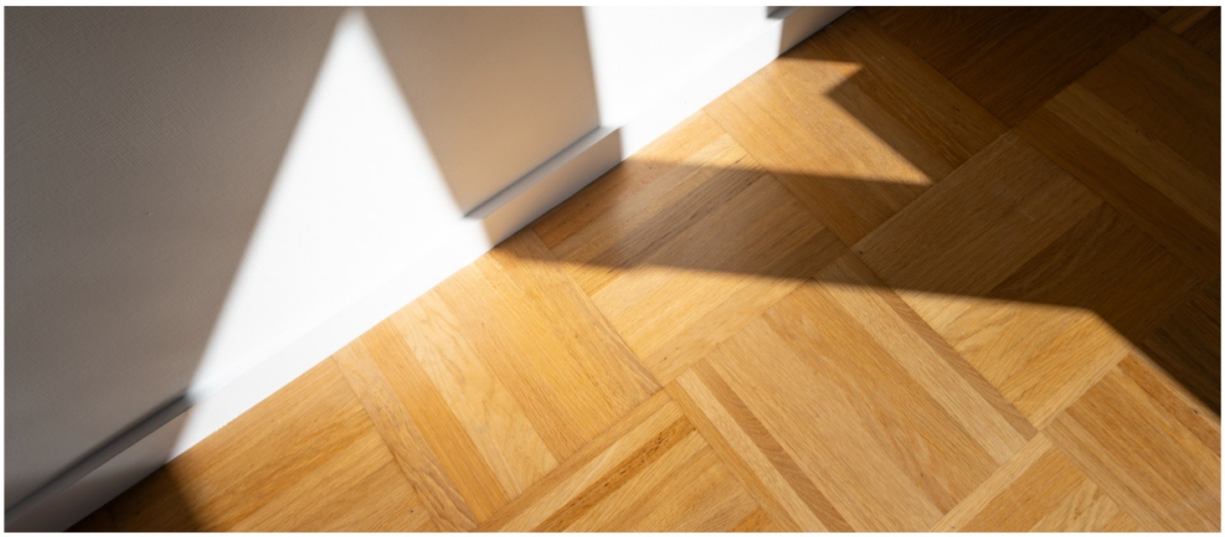




Mehrwert makler
IMMOBILIEN

Impressionen:







Mehrwert makler
IMMOBILIEN

Impressionen:

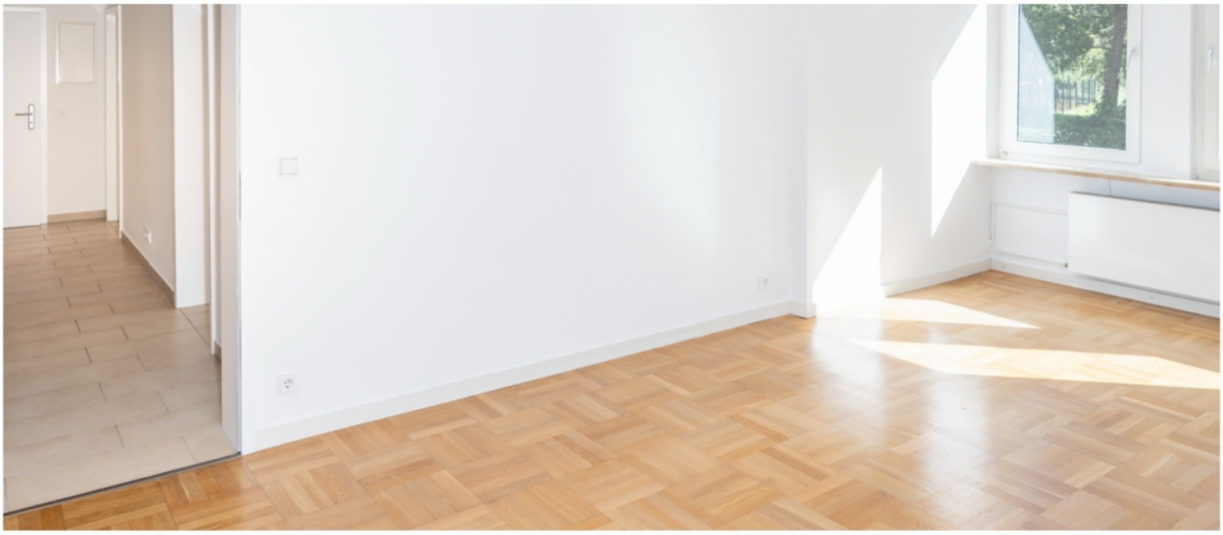






Impressionen:







Mehrwert makler
IMMOBILIEN

Impressionen:







Mehrwert makler
IMMOBILIEN

Impressionen:







Mehrwert makler
IMMOBILIEN

Impressionen:







Mehrwert makler
IMMOBILIEN

Impressionen:







Mehrwert makler
IMMOBILIEN

Impressionen:







Mehrwert makler
IMMOBILIEN

Kontakt:

