

Über den Dächern Hannovers..

30171 Hannover, Maisonettewohnung zum Kauf

Objekt ID: 8121#hZpZzg



Wohnfläche ca.: **155 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **699.000 EUR**



Über den Dächern Hannovers..

| | |
|----------------------------|--|
| Objekt ID | 8121#hZpZzg |
| Objekttypen | Maisonettewohnung, Wohnung |
| Adresse | Lutherstr. 51 30171 Hannover |
| Etage | 4 |
| Etagen im Haus | 5 |
| Wohnfläche ca. | 155 m ² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Heizungsart | Etagenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Baujahr | 1947 |
| Zustand | modernisiert |
| Ausstattung | Luxus |
| Stellplätze gesamt | 2 |
| Stellplätze | 25.000 EUR (Anzahl: 2) |
| Verfügbar ab | Sofort |
| Ausstattung / Merkmale | Balkon/Terrasse, Einbauküche, Gäste-WC, Keller |
| Kaufpreis | 699.000 EUR |



Objektbeschreibung

Es handelt sich bei dieser Immobilie um eine einmalige Maisonette-Wohnung mit atemberaubendem Blick über die Stadt Hannover. Sie können das Rathaus, die Nord LB, das Bredero-Hochhaus und sogar das Stadion sehen. Gemütliche Sommerabende und Sonnenuntergänge können Sie hier genießen.

zur Wohnung:

Die Zimmergrößen-/aufteilung entnehmen Sie bitte den Grundrissen. Die Wohnfläche beträgt ca. 153qm, die Grundfläche über 180qm.

2 Kellerräume gehören zu der Wohnung mit ca. 6 und 12 qm Nutzfläche.

zum Haus:

Das Dach ist 2016 komplett neu eingedeckt worden - mit 200mm starker 032er WLG Glaswolle, die Fassade ist mit 120mm Stärke im Jahr 2014 gedämmt worden, das Treppenhaus ist ebenfalls in 2014 renoviert worden inkl. neuer Fenster, Elektrik wurde in dem Zuge zentralisiert. Es besteht somit kein Instandhaltungsstau!

Ein Gemeinschaftsfahrradkeller mit ca. 14qm Nutzfläche ist darüber hinaus vorhanden.

Im Innenhof befinden sich insgesamt 15 Stellplätze, wovon 2 zur Wohnung gehören. (Preis je 25.000,-Euro) Hier parken Sie sicher!

Die Hofeinfahrt wurde in 2017 abgedichtet.

Die Wohnung eignet sich für Paare und Familien mit Kindern, die sich nicht am Treppenlaufen stören (kein Aufzug vorhanden und auch nicht anbaubar!). Diese Wohnung ist nicht für Kapitalanleger geeignet.

Sie ziehen in eine homogene Eigentümerstruktur (überwiegend Selbstnutzer zwischen Anfang 30 und Mitte 40).

ACHTUNG: Es ist KEIN Aufzug vorhanden!

Ausstattung

Nur einige Merkmale seien hier genannt:

- hochwertige EBK von Leicht - Neupreis 27.405,-EUR mit BORA Dunstabzug, Kaffee-Vollautomat, Bio-Fresh-Fach, Ofen mit Dampfgarer, separater Gefrierschrank, Arbeitsplatte in alpingrau (ähnlich anthrazit), Frontfarbe Magnolie, Bluetooth-Lautsprecher für Handy/ipad-Bedienung,
- 2 Bäder (1.Bad im 4.OG mit 160x100 Dusche-Vollverglasung, 180x80 Badewanne, Waschtisch aus Mineralguss, abgehängte Decke mit indirekter Beleuchtung, Spiegel 200x100 inkl. Rundum-Beleuchtung; 2. Bad im 5.OG mit 90x90 Dusche, Gäste-WC, Spiegel mit Rundum-Beleuchtung); beide Bäder sind mit Duschtassen aus Mineralguss in anthrazit, integriertem Radio, LED-Spots von Paulmann, uvm. ausgestattet
- Feinsteinzeugfliesen in den Bädern (anthrazit im Hauptbad 4.OG, sandfarben im Gäste-Dusch-Bad 5.OG)
- hochwertiges Eichenparkett, Typ Eiche Florence in allen anderen Räumen
- Abstellraum für Waschmaschine und Trockner, Elektrikverteilung, neue Gastherme von Junkers
- 3 attraktiv geschnittene Schlafzimmer mit 15, 18 und 20qm im 4.OG
- alle Schlafzimmer inkl. Küche im 4.OG, sowie Wohn- und Esszimmer, sowie Gästebad im 5.OG sind



mit Plissees bzw. Raff-Rollos ausgestattet, die Räume nach Süden mit entsprechenden wärmeabweisenden

- 10qm großer Balkon Richtung Nordwest im 4.OG (abgehend von der Küche)
- 15qm große Dachterrasse im 5.OG mit Relazzo Coro Terrassendielen von Rehau (lfd. Meter ca. 20EUR netto) - kein Holz, daher pflegeleicht; ab 14Uhr haben Sie hier bis spät abends Sonne (Nord-Westausrichtung)
- Überdachung Terrasse von ca. 1,20m Tiefe (auch bei schlechtem Wetter nutzbar)
- außenliegende Steckdosen auf Balkon und Terrasse
- integrierte Beleuchtung auf Balkon und Terrasse
- pulverbeschichtetes Geländer anthrazit mit Milchglas auf Terrasse (Sichtschutz)
- Kaminofen von HARK (Wert 8.000,-EUR; derzeit noch nicht nutzbar)
- unzählige Dachflächenfenster im 5.OG; in der oberen Reihe elektrisch bedienbar
- alle Fenster aus Kunststoff, 2-fach-isolierverglast, Dachflächenfenster in der Küche und Essbereich (5.OG) mit Aufkeilerrahmen, dadurch mehr Raumhöhe
- große Glasfront zur Dachterrasse (ebenfalls mit Plissees)
- Zugang Schornsteinfeger über Terrasse zum Schornstein (kein Kehren in der Wohnung erforderlich)
- Dachrinnen und Gaube Hofseite mit Taubenspikes versehen zum Taubenabwehrschutz
- uvm.

Sonstiges

Es fällt keine Maklerprovision an.

Weitere interessante Wohnungen finden Sie auf www.traumwohnung-hannover.de

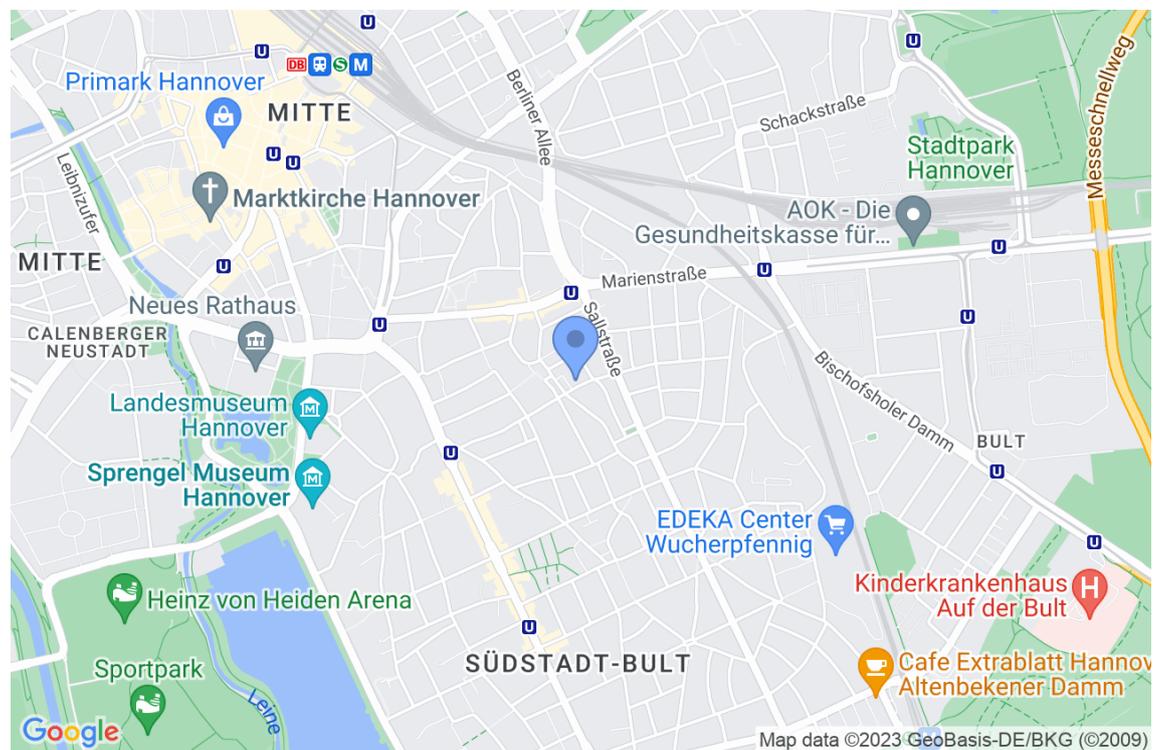
Energieausweis

| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
|---------------------|--------------------------------|
| Ausstellungsdatum | nach dem 1.5.2014 |
| Baujahr | 1947 |
| Primärenergieträger | Gas |
| Endenergieverbrauch | 117,00 kWh/(m ² ·a) |



Lage

- in Bestlage Hannover Südstadt
- REWE Schlägerstr. und Edeka Sallstr. in 5 Gehminuten erreichbar
- A37 über Marienstr/Hans-Böckler-Allee in 5-7 Autominuten erreichbar
- Hbf mit Bus in 5min (Haltestelle Sallstr/Lutherstr ist 2 Gehminuten entfernt), zu Fuß in 15min
- Maschsee zu Fuß in 10-12min erreichbar





Wohnzimmer



Küche



Küche



Küche



Küche



Zimmer 1





Ankleidezimmer



Zimmer 2



Bad



Bad



Bad



Balkon





Treppe



Essbereich



Wohnbereich



Wohnzimmer



Bad



Bad





Bad

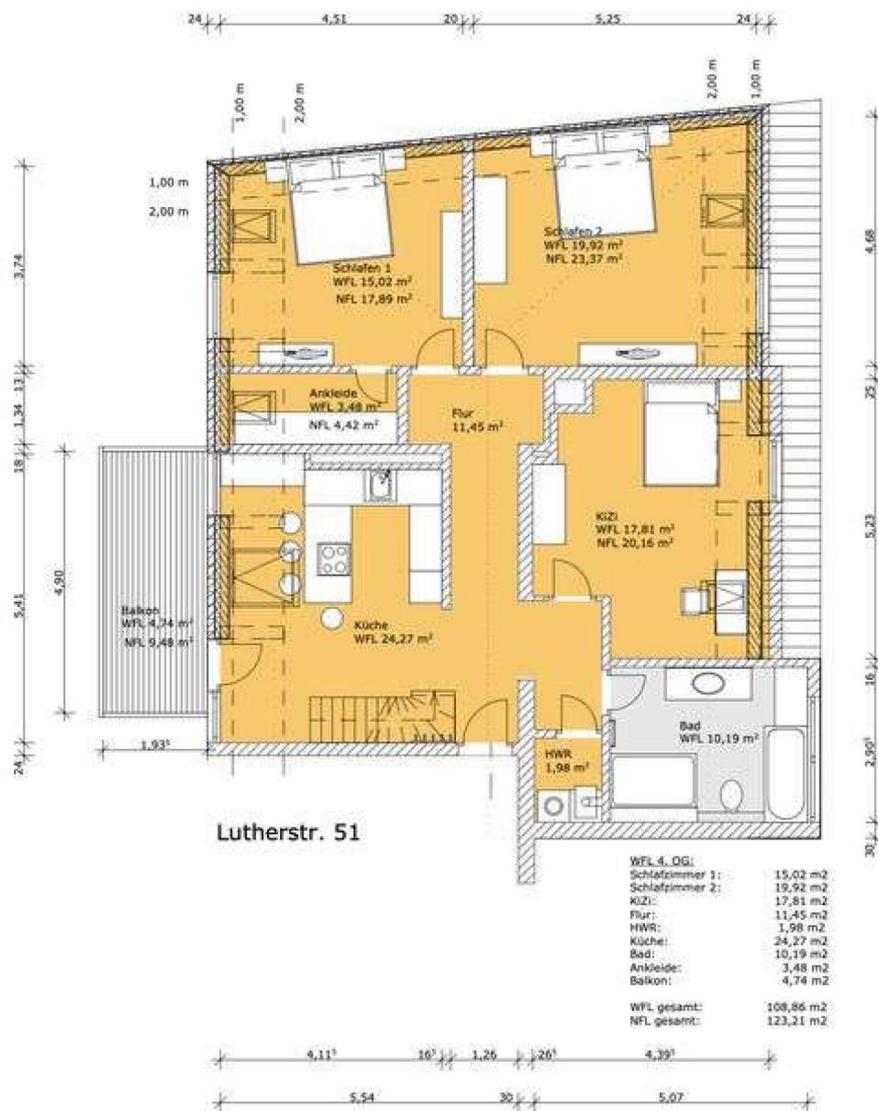


Dachterrasse



Grundriss

Grundriss 4.OG



Grundriss

Grundriss DG

