



**RUDNICK**  
IMMOBILIEN GMBH

# RUDNICK bietet HERRENHAUSEN: gut geschnittene und gepflegte 2-Zimmer Wohnung

30419 Hannover, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: SK-10722



Wohnfläche ca.: **50 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **149.500 EUR** - Kaltmiete: **580,00 EUR**



## RUDNICK bietet HERRENHAUSEN: gut geschnittene und gepflegte 2-Zimmer Wohnung

Objekt ID	SK-10722
Objekttyp	Wohnung
Adresse	30419 Hannover
Etage	EG
Wohnfläche ca.	50 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1935
Letzte Modernisierung	2020
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Status	vermietet
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Einbauküche, Keller, Laminatboden, Marmorboden, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% inkl. der gesetzlichen MwSt.
Hausgeld	217,80 EUR
Kaltmiete	580,00 EUR
Kaufpreis	149.500 EUR



## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer gut geschnittenen und gepflegten 2-Zimmer Wohnung mit sehr guter infrastruktureller Anbindung in Citynähe?

Dann ist dieses Angebot genau das Richtige für Sie! Diese Wohnung im beliebten Stadtteil Herrenhausen eignet sich hervorragend als Kapitalanlage sowie ggfs. zur Selbstnutzung.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die aktuelle Netto-Kaltmiete beträgt ca. 580,-€/Monat. Nach Absprache mit dem Mieter kann die Wohnung auch ggfs. bezugsfrei übergeben werden.

Alles Wichtige auf einen Blick:

- gepflegte Anlage von 1935 (stetig saniert!)
- im Parterre gelegen (nur wenige Stufen!)
- 2 großzügige Zimmer
- ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Zur Aufteilung - vom Flur abgehend:

- ein Schlafzimmer
- ein gemütliches Wohnzimmer
- eine geräumige Küche mit angrenzendem Abstellraum
- sowie ein Tageslicht-Wannenbad.

Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum rundet dieses Angebot ab.

Diese Wohnung wurde sukzessive modernisiert.

Überzeugen Sie sich am Besten selbst von den Vorzügen und vereinbaren noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Sie!

## Ausstattung

- Bodenbeläge: Marmor gefliest in Küche, Flur und Bad sowie Laminat in Wohn- und Schlafzimmer
- Kunststofffenster 3-fach verglast
- Manuelle Außenjalousien an allen Fenstern
- Badewanne und Waschbecken im Bad neu um 2017
- hochwertige Wohnungs-Eingangstür der Marke Schörghuber (entspricht Klimaklasse III) neu um 2017
- Gas-Etagenheizung neu um 2020
- Wand-Heizkörper neu um 2017
- Einbauküche mit Gas-Herd
- Kellerraum mit Strom und Fenster
- Kein Sanierungsstau in der Wohnung
- Aktuelle Mieteinnahme: ca. 580,- Nettokaltmiete pro Monat

...

Wir weisen Sie bereits an dieser Stelle darauf hin, dass wir grundsätzlich keine Gewährleistung für uns übermittelte Eigentümerinformationen übernehmen wie z.B. der Bau- und Leistungsbeschreibung, Aussagen zur Haustechnik, Nebenkosten, zu Bebauungs- und Nutzungsformen sowie steuerlichen



Komponenten oder etwaigen Flächenangaben der jeweiligen Immobilie. Diese Angaben sind von Ihnen vor notariellem Vertragsabschluss in jedem Fall zu prüfen. Inventar ist nur dann im Kaufpreis enthalten, wenn dies schriftlich so vereinbart ist. Auf den Fotos ggf. enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten.

## Sonstiges

Wenn Sie dieses Angebot näher anspricht, dann übersenden Sie uns bitte eine Kontaktanfrage idealerweise nebst Ihrer Anschrift, Email und Rückrufnummer(n). Die Anfrage richten Sie bitte an: "Dipl.-Ökonom Rudnick GmbH, Nordstraße 1 in 31515 Wunstorf, per Email: [info@rudnick-immobilien.de](mailto:info@rudnick-immobilien.de). Wenn Sie bedingt durch das gesetzliche Widerrufsrecht als Verbraucher keine 14 Tage warten möchten, bis Sie vollständige Objektunterlagen sowie die Anschrift der Immobilie von uns erhalten, benötigen wir Ihre ausdrückliche Zustimmung hierzu. In der Regel finden Sie eine ausführliche Belehrung über Ihr Widerrufsrecht, über unseren Umgang mit dem Datenschutz sowie unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen auf der internetseite des Erstkontaktes, also z.B. bereits bei immobilienscout, immonet, immowelt, Ebay-Kleinanzeigen ..., in jedem Fall aber auf unserer homepage [www.rudnick-immobilien.de](http://www.rudnick-immobilien.de) .

Wir berechnen Ihnen grundsätzlich KEINE Maklergebühren VOR Kaufvertragsabschluss. Bei Kauf berechnen wir Ihnen für den Objektnachweis oder die Vermittlung die im Exposé dafür ausgewiesene Provision. Enthält das Exposé den Zusatz: „Für den Käufer Provisionsfrei“ oder „Keine zusätzlichen Maklerkosten für Sie als Käufer“, dann berechnen wir Ihnen keine Maklergebühren/ Provisionen. Bei privaten Mietverträgen gelten die jeweils aktuellen gesetzlichen Regelungen. Damit hätten Sie als Mieter i.d.R. keine Maklerprovision an uns zu zahlen, was dann auch im internet bzw. im Exposé so ausgewiesen ist. Für Gewerbe gilt die im internet oder im Exposé ausgewiesene Provisionsregelung.

Verbraucherinformation: "Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr). Wir sind gesetzlich verpflichtet, Sie hierauf hinzuweisen. Für den Inhalt dieses Links übernehmen wir ausdrücklich keine Haftung.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	06.10.2018
Gültig bis	05.10.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1935
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	226,60 kWh/(m <sup>2</sup> -a)
Energieeffizienzklasse	G



# Lage

Der citynahe Stadtteil Herrenhausen gehört zu den beliebtesten Wohnvierteln Hannovers. Herrenhausens Namensgebung geht zurück auf die Sommerresidenz der Welfen, das Schloss zu Herrenhausen. In diesem Stadtteil befinden sich die Herrenhäuser Gärten mit angrenzendem Berggarten, dem tropischen Sea-Life-Aquarium im ehemaligen Regenwaldhaus und dem Mausoleum. Der Leinhäuser Bahnhof (auch S-Bahn-Station) auf der Herrenhäuser Seite ist heute ein Veranstaltungszentrum.

Die Infrastruktur ist optimal - In der nahen Umgebung befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken und Ärzte. Eine Bürgerbegegnungsstätte, ein Spielplatz, einige Schulen und Hochschulen sind fußläufig erreichbar. In diesem Stadtteil sind Institute der Universität Hannover (Fakultät Architektur und Landschaft sowie Naturwissenschaften) angesiedelt.

Mit der Stadt-Bahn-Linie erreicht man innerhalb von ca. 10 Minuten Hannovers Innenstadt. Die Anbindung an die Autobahnen und Schnellstraßen ist bestens, die Auffahrt zum Westschnellweg liegt wenige Fahrminuten entfernt, darüber hinaus sind die City und die A2 schnell erreicht. Mit dem Fahrrad haben Sie die Möglichkeit, die Herrenhäuser Gärten zu erkunden oder Sie fahren zum Maschsee.





Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche



Abstellraum



Tageslicht-Wannenbad



Flur





Außenansicht

