



**RUDNICK**  
IMMOBILIEN GMBH

# RUDNICK bietet WOHNTRAUM mit GRÜNER OASE

30449 Hannover, Maisonettewohnung zum Kauf

Objekt ID: JS-10640



Wohnfläche ca.: **150 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **649.900 EUR**



# RUDNICK bietet WOHNTRAUM mit GRÜNER OASE

Objekt ID	JS-10640
Objekttypen	Maisonettewohnung, Wohnung
Adresse	30449 Hannover Niedersachsen
Etage	1
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	150 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	20 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Fernwärme
Baujahr	2007
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	60 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Keller, Parkettboden, Tiefgarage
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% inkl. der gesetzlichen MwSt.
Kaufpreis	649.900 EUR



# Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach etwas Besonderem? Sie möchten Citynah leben und doch im Grünen entspannen? Dann haben wir etwas für Sie:

Das von außen auf den ersten flüchtigen Blick eher unscheinbare Gebäude entpuppt sich als Wohnhaus mit intelligent geschnittenen Wohnungen und gutem energetischem Standard. Es wurde in 2007 in hochwertiger Massivbauweise errichtet und beherbergt neben dem ebenerdigen Nettomarkt noch 10 Eigentumswohnungen. Aktuell wohnen vornehmlich Eigentümer im Haus. Entsprechend ist es sehr gepflegt.

Die Eigentumswohnung im 1. OG / DG hat ca. 150 qm Wohnfläche, welche sich auf 2 Ebenen verteilt. Im 1. OG befinden sich neben dem abgeteilten Flur mit Gäste WC noch 1 Abstellraum unter der Treppe, 1 Hauswirtschaftsraum sowie der schöne große offene Wohnküchen-Essbereich mit Zugang zu der ca. 20 qm großen Terrasse mit elektrischer Markise. Die "grüne Oase" ist ein Blickfang und lädt ein zum Entspannen und Genießen. Das ist schon fast wie Urlaub...

Auch die offene Küche lässt keine Wünsche übrig und ist Gourmet tauglich.

Im OG befinden sich 3 gut proportionierte helle Räume sowie ein Bad in XXL. Das Schlafzimmer sowie das Gästezimmer (aktuell Ankleide) liegen absolut ruhig zum grünen Garten hin mit bodentiefen Fensterelementen und "französischen" Balkonen. Das zeitlos hell geflieste Bad besitzt Wanne & Dusche und ist ein Tageslichtbad mit Fenster. Es besitzt aktuell 1 Waschbecken. Hier könnte problemlos auch ein Waschtisch mit Doppelwaschbecken integriert werden.

Nicht zu vergessen gehört zur Wohnung ein Kellerraum, welcher neben gemeinschaftlich genutzten Räumen (Fahrradkeller) nochmals zusätzlichen Stauraum bietet. Und ein Tiefgaragenstellplatz im Haus ist aktuell für ca. 60,- Miete/ Monat gemietet.

Das Haus wird umweltfreundlich bereits mit Fernwärme versorgt.

## Ausstattung

Hier nochmal alles Wichtige auf einen Blick:

- Massivbauweise
- Flachdach
- Baujahr 2007
- Maisonette ca. 150 qm Wohnfläche
- Isolierverglaste Holzfenster
- Bodenbelag: Eiche-Stäbchen-Parkett und helle Fliesen
- Hauswirtschaftsraum
- Abstellraum
- eigener Keller, ca. 6 qm
- gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Bad mit Wanne & Dusche, WC und Fenster
- zusätzliches Gäste-WC
- hochwertige Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatte & Siemens-Geräten
- Traumhafte Dachterrasse mit Lärchen-Holzbelag
- Sonnige Ausrichtung nach Süden



- Elektrische Markise neu
- Kabel-TV
- Schnelles internet

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 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](http://immobilienscout.com), [immonet](http://immonet.de), [immowelt](http://immowelt.de), [Ebay-Kleinanzeigen](http://Ebay-Kleinanzeigen.de) ..., 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.



## Lage

Die 4-Zimmer-Maisonettewohnung befindet sich in zentraler hervorragend angebundener Seitenstraßenlage im beliebten Szenestadtteil Hannover Linden, zwischen Mitte und Süd. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind von hier gut zu Fuß zu erreichen. Die Anbindung auch an „Öffis“ ist hervorragend, auch der Weg in die City ist kurz. Ein Netto Supermarkt befindet sich direkt im Erdgeschoss des Gebäudekomplexes.





Wohnung von außen



Wohnzimmer



Blick ins Grüne



Grüne Dachterrasse



Ausblick



offene Küche





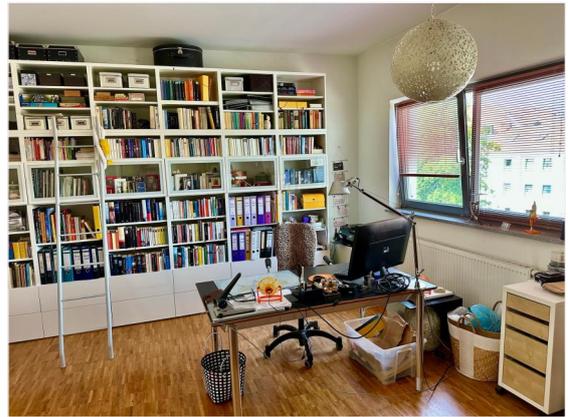
Küche



Schlafzimmer



Gäste / Ankleidezimmer



(Arbeits)Zimmer



Badezimmer



Flur oben





Gäste-WC



Eingang Wohnung



Wohnung Ansicht außen

