



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-IRo-74852

Wettbergen - Niemand über Ihnen! 2-Zimmer-ETW, EBK, Sonnenbalkon im 7.OG (Aufzug)

Eckdaten

Kaufpreis	149.000,00 €
Kaufpreis pro m²	2.677,44 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	56,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1970
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Fahrstuhl	Personen
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	19.11.2028
Energiekennwert	120.0 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	19.11.2018
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer lebendigen und gut angebotenen Gegend von Hannover im schönen Ortsteil Wettbergen, welcher sich für eine aktive Lebensweise eignet. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln ist ein großer Vorteil. Die nächste Bushaltestelle (129) ist nur etwa 200 Meter entfernt und die Stadtbahnlinie Wettbergen ist in rund 800 Metern erreichbar. Diese Anbindung ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen (Linie 3 und 7).

Für den täglichen Bedarf ist ebenfalls bestens gesorgt. Supermärkte wie Penny und Rewe sind in weniger als 600 Metern erreichbar, sodass Einkäufe bequem zu Fuß erledigt werden können. Zwei Bäckereien, Blumengeschäfte, eine Reinigung, eine Apotheke, Ärzte sowie eine Sparkasse befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Zudem bietet die Umgebung eine Vielzahl an gastronomischen Optionen. Das Restaurant Hellas ist nur etwa 240 Meter entfernt und bietet eine angenehme Möglichkeit, den Abend bei einem guten Essen ausklingen zu lassen. Wer lieber einen entspannten Kaffee genießen möchte, findet in Kumms Bistro und Vinothek, etwa 450 Meter entfernt, den perfekten Ort.

Für sportliche Aktivitäten und Erholung im Freien bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Das Fitnessstudio ist nur etwa 140 Meter entfernt und lädt zu regelmäßigen Workouts ein. Zudem befinden sich mehrere Parks in der Nähe, die zu Spaziergängen oder zum Joggen einladen.

Die Anbindung an die Autobahn ist ebenfalls günstig, sodass auch Ausflüge ins Umland oder der Weg zur Arbeit mit dem Auto unkompliziert sind. Der Flughafen Hannover ist in etwa 30 Kilometern erreichbar, was eine gute Erreichbarkeit für Geschäftsreisen oder Urlaubsflüge gewährleistet.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus urbanem Leben und Erholungsmöglichkeiten, die ideal für eine dynamische Lebensweise ist.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Iris Rohde von FALC Immobilien Hildesheim freut sich, Ihnen diese tolle Immobilie vorstellen zu dürfen!

Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung im 7. OG (mit Aufzug) mit ca. 56 m² Wohnfläche wartet darauf, Ihren Wohntraum von der eigenen Immobilie zu verwirklichen. Die Wohnung ist bereits mit einer hellen Einbauküche im Landhausstil aus dem Jahr 2015 ausgestattet (im Kaufpreis enthalten). Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und wurde im Jahr 2002 modernisiert.

Das Mehrfamilienhaus wurde in massiver Bauweise auf einem Eigentumsgrundstück im Jahr 1970 erbaut. ?Eine beständige, kontinuierliche Pflege und Instandhaltung belässt dieses Haus in einem sehr guten Zustand.

Highlight dieser schönen Wohnung ist zweifelsfrei das geräumige und helle Wohnzimmer mit Sonnenbalkon und dem tollen Weitblick auf den Deister und die umliegende Natur. Lauschen Sie abends auf Ihrem Balkon dem Waldkautz, der in dem angrenzenden Waldgebiet lebt und erleben Sie an Silvester den tollen Ausblick auf das Feuerwerk über den Dächern Hannovers. WOW!

Des Weiteren können Sie sich bei dieser Immobilie über ausreichend kostenlose Parkplätze in der Umgebung freuen.

Das Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage sowie Heizkosten beträgt monatlich 236,33 EUR (vierteljährliche Zahlungsweise = 709,- EUR).

Miteigentumsanteil Wohnung: 183 / 99.155 MEA

Tschüss Vermieter - werden Sie endlich Eigentümer! Die Wohnung ist nicht vermietet und wäre daher nach Vereinbarung verfügbar. Vereinbaren Sie gleich Ihren individuellen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Technische Merkmale auf einen Blick:

- Baujahr 1970
- massive Bauweise auf einem 39443 m² Eigentumsgrundstück
- 2-Zimmer-Whg. ca. 56 qm Wohnfläche mit Balkon im 7. OG
- Aufzug
- Modernisierung der Gaszentralheizung im Jahr 2018
- Warmwasseraufbereitung über Heizung
- Kalt- und Warmwasserzähler
- Modernisierung des Daches im Jahr 2023 (inkl. Dämmung)
- Modernisierung der Balkone im Jahr 2024
- Modernisierung des Bades im Jahr 2002
- Anschluss für Waschmaschine im Bad
- Kunststofffenster, 2-fach verglast ??
- Einbauküche aus 2015
- weiße Zimmertüren aus 2023
- Bodenbelag (Laminat) aus 2024
- Gegensprechanlage
- Elektroinstallation 3-adrig

weitere Ausstattungsmerkmale auf einen Blick:

- gepflegtes Treppenhaus
- teilweise überdachter Balkon mit neuwertiger Markise (Ausrichtung: Süd)
- helles Wohnzimmer mit offener Küche
- helle Einbauküche mit Induktionsherd
- 1 Schlafzimmer mit Außenjalousie (elektrisch)
- modernisiertes, innen liegendes Bad mit Dusche und Handtuchheizkörper
- Flur mit Abstellschrank
- Kellerraum
- gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum im Keller
- Trockenraum für Wäsche im Keller

IN UNSEREM EXPOSÉ ERHALTEN SIE WEITERE FOTOS ZUR IMMOBILIE!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Die im Exposé ausgewiesene Provision ist der Teil, den der Käufer aufgrund unserer Tätigkeit nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen hat. Dieser beträgt 3,57 % inkl. 19 % MWST vom beurkundeten Kaufpreis.

Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer Ihre vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

***Ihre Ansprechpartnerin:
Iris Rohde, iris.rohde@falcimmo.de
0162 - 726 74 77***

Besuchen Sie uns gerne nach vorheriger Terminvereinbarung in unserem Büro in 31134 Hildesheim, Dammstr. 18. Parkplätze finden Sie auf dem kostenpflichtigen Parkplatz neben dem Museum.

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach - oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: www.falcimmo.de oder kontaktieren Sie uns gerne direkt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

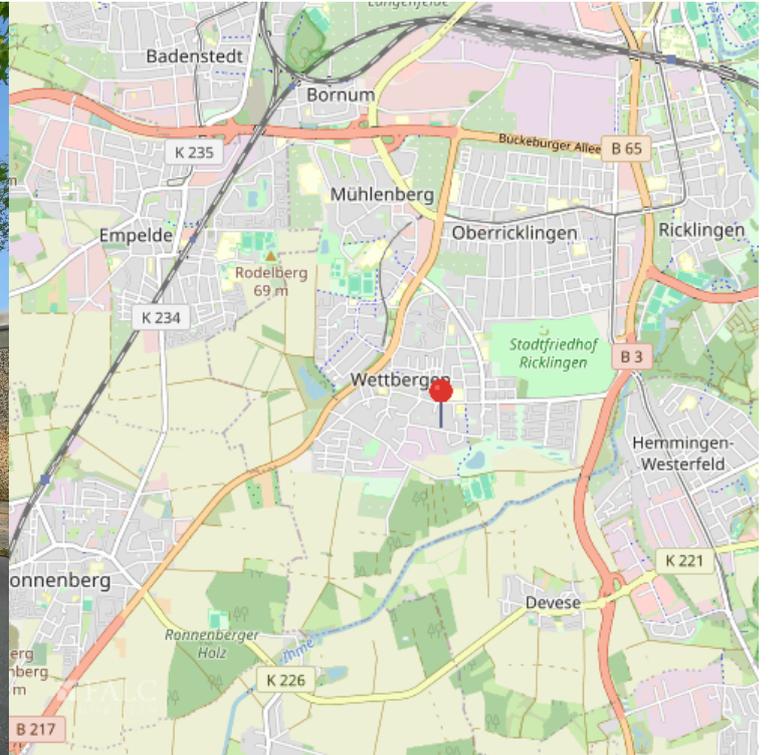
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

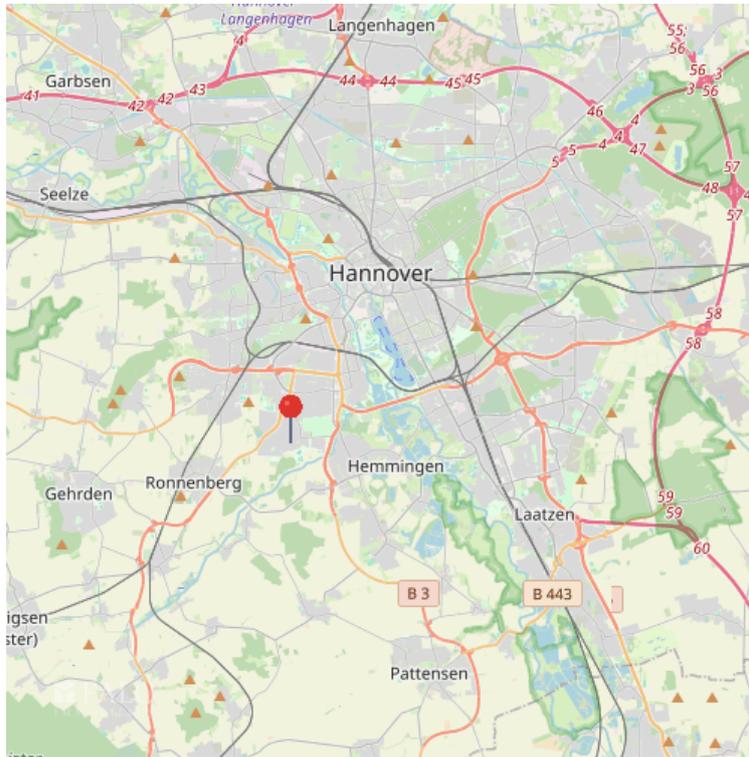
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



ETW 7. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)