



**K E N S I N G T O N**®

Finest Properties International

## 3 Zimmerwohnung mit Garten in Harenberg - Erstbezug nach Kernsanierung!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHV_448	<b>Stand vom:</b>	16.01.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1898
<b>Ort:</b>	30926 Seelze / Harenberg	<b>Wohnfläche:</b>	91,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	9,80 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollsaniert

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	247,00 €
<b>Provision:</b>	3,57% inkl. MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2032-10-28
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2023
<b>Befeuerung:</b>	Gas	<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS
<b>Endenergiebedarf:</b>	83.20 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Hannover GmbH	<b>Name:</b>	Christopher Grein
<b>Straße:</b>	Annenstraße 1	<b>Ort:</b>	30171 Hannover
<b>Telefon:</b>	01726743140	<b>E-Mail:</b>	christopher.grein@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung in einer beliebten Wohnlage der Region Hannover verbindet den historischen Charme eines Fachwerkhauses mit modernem Wohnkomfort. Die komplett frisch sanierte Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Gebäudes aus dem Baujahr 1898 und besticht durch eine durchdachte, zeitgemäße Gestaltung und den Einsatz nachhaltiger, ökologischer Materialien. Mit den abschließenden Malerarbeiten bringen Sie noch Ihre Persönlichkeit und Geschmack ein und können die Wohnung sofort beziehen!

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ein geräumiges Wohn- und Esszimmer, ein separates Schlafzimmer sowie einen weiteren Raum, der als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Eine charmante Treppe innerhalb der Wohnung führt zum modern gestalteten Schlaf- und Badezimmerbereich. Das innenliegende Duschbad überzeugt durch hochwertige Ausstattung und ein harmonisches Design.

Ein besonderes Highlight ist der eigene Gartenanteil, der eine kleine grüne Oase direkt vor der Tür bietet – ideal zum Entspannen, Gärtnern oder als Spielbereich für Kinder. Ergänzt wird das Angebot durch einen praktischen Abstellraum im Erdgeschoss, eine gemeinschaftliche Waschküche sowie einen zugehörigen Stellplatz.

Die Wohnung wird über eine moderne Gasbrennwert-Etagenheizung beheizt, die für Energieeffizienz und angenehme Wärme sorgt.

Die Lage in Seelze-Harenberg zeichnet sich durch eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung aus. Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ermöglichen ein komfortables Leben.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die den Charakter eines Altbaus mit den Vorzügen eines modernen und nachhaltigen Wohnkonzepts verbinden möchten. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie persönlich vor. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

## Lage:

---

Die Stadt Seelze grenzt direkt westlich an die Landeshauptstadt Hannover. Mit elf Stadtteilen und rund 36.000 Einwohnern ist sie eine vielseitige Stadt in der Region Hannover.

Auf einer Ost-West Ausdehnung von 15 Kilometern finden sich niedersächsische Bauerndörfer, ein modernes Stadtzentrum, die Leineaue, der Mittellandkanal und der Zweigkanal Linden, drei S-Bahnhöfe, Felder und Wälder, eine Bundesstraße und eine Autobahn-Anschlussstelle. Alle Schulformen können in Seelze besucht werden. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, etc. können fußläufig oder per ÖPNV erreicht werden.

Harenberg ist einer der kleineren Stadtteile von Seelze mit etwa 1.750 Einwohnern. Der Stadtteil liegt etwa drei Kilometer von der Stadtgrenze zu Hannover entfernt, mit Anschluss an die Bundesstraße 441.

Harenberg wird durch mehrere Buslinien mit dem ÖPNV der Stadt Hannover und den benachbarten Ortschaften verbunden. Die Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe.

## Ausstattung:

---

- Decke mit Schallschutz neu abgehängt
- Wände neu mit Lehm verputzt
- Elektrik neu

- Elektroverteilung neu
- Fußböden neu mit Massivholzdielen und Fliesen
- Bad saniert
- Komplette Verrohrung neu
- Fenster teilweise neu
- Gasbrennwert Etagenheizung aus 2023
- Heizkörper neu
- Wohnungstür neu
- Schlafzimmer und Badezimmer über Treppe innerhalb der Wohnung erreichbar
- Zwischenboden im Kinderzimmer
- Privater Garten
- Außenstellplatz am Haus
- Kellerabteil im EG
- Waschkeller

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Grein unter der Mobilfunknummer 0172-6743140 gerne zur Verfügung. Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse zu hinterlassen. Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-hannover.com](http://www.kensington-hannover.com) Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

## Bilder

---

Straßenseite



Eingang



Wohnzimmer\_I



Wohnzimmer\_II



Schlafzimmer\_I



Schlafzimmer\_II



Badezimmer



Zimmer\_I





Zimmer\_II



Essbereich



Empore



Vorflur



Abstellraum



Waschküche\_Technik



Garten



Parken\_Garten



Rückseite



Grundriss

