



# Top-kernsanierte 2-Zimmer-Whg. m. Balkon, Fassade mit Dämmung in Bearbeitung



**Lutherstraße 4**  
30171 Hannover

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 60,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 298.000,00 EUR  
  
Scout-ID: 136449643

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	8,00 m <sup>2</sup>
Etage:	2
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Erstbezug nach Sanierung
Baujahr:	1954
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2022
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Endenergieverbrauch:	149,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1954
Bezugsfrei ab:	01.10.2022



**Ihr Ansprechpartner:**  
Hildebrand-Immobilien  
Herr Frank Hildebrand  
E-Mail: [hildebrand-immobilien@email.de](mailto:hildebrand-immobilien@email.de)  
Web: <http://hildebrand-immobilien.de>

Hausgeld: 180,00 EUR  
Provision für Käufer: 2,975% inkl. 19% MwSt  
Es besteht ein abgeschlossener Provisionsvertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe.

## Top-kernsanierte 2-Zimmer-Whg. m. Balkon, Fassade mit Dämmung in Bearbeitung



**Lutherstraße 4**  
30171 Hannover

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 60,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 298.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Diese tolle 2-Zimmerwohnung wurde kernsaniert und ist zu einem echten Schmuckstück geworden. Alle Räume wurden mit viel Geschmack neu und wertig gestaltet.

Eine neue Einbauküche und ein schickes komplett saniertes Bad zeigen, dass bei der Sanierung keine Kosten gescheut wurden, um dem neuen Eigentümer eine tolle bezugsfertige Wohnung präsentieren zu können.

Die Fenster wurden ausgetauscht und die Elektrik ebenfalls erneuert.

### Ausstattung:

Aber nicht nur die Wohnung ist kernsaniert worden. In Kürze beginnen die Sanierungsarbeiten an der vorderen und rückwärtigen Fassade des Hauses. Diese werden nicht nur optisch aufgewertet sondern auch energetisch gedämmt. Die Balkonbrüstungen werden ebenfalls erneuert.

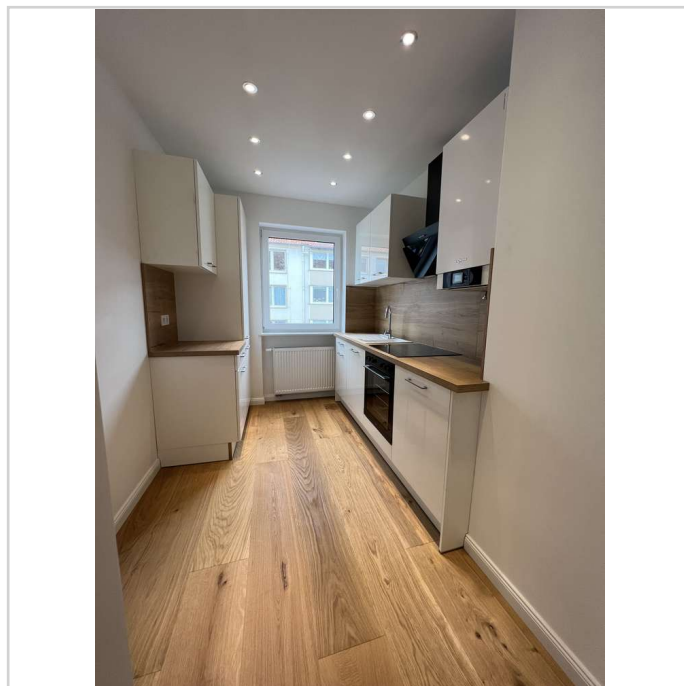
Aktuell werden die Steigleitungen ausgetauscht und das Treppenhaus anschließend neu gestaltet.

### Lage:

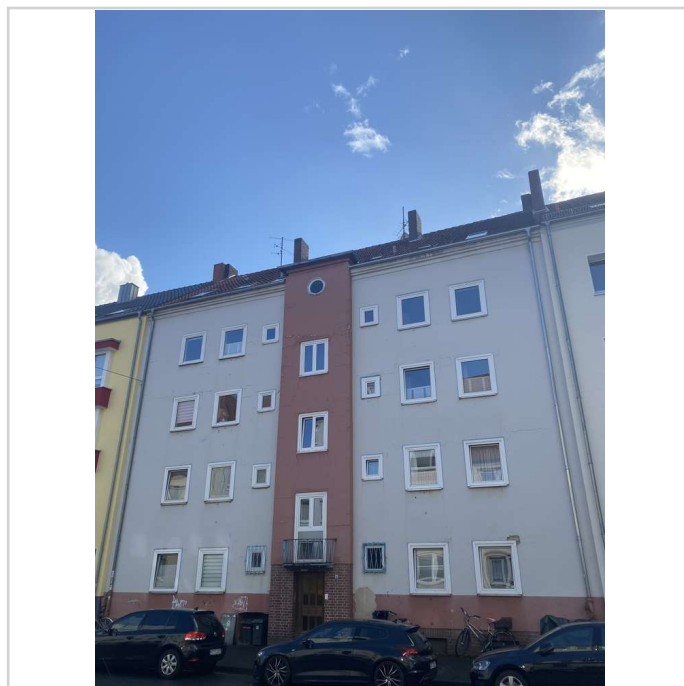
Der Maschsee, die City und auch Europas größter Stadtpark Die Eilenriede sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Anbindungen an öffentliche Verkehrsverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposees an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt sowie für Besichtigungen gern zur Verfügung. Bitte nehmen Sie unsere Verbraucherinformationen und Allgemeine Geschäftsbedingungen, die wir Ihnen beiliegend zur Verfügung stellen, zur Kenntnis.



Küche



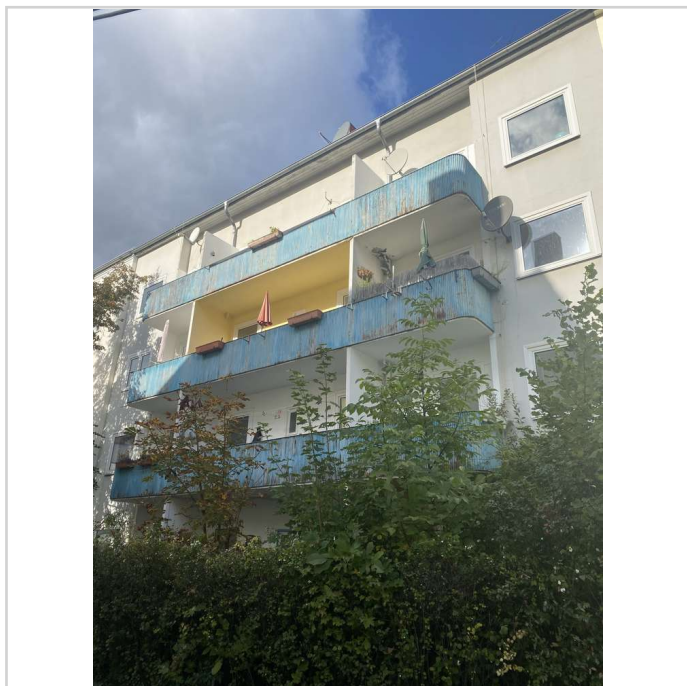
Frontansicht

# Top-kernsanierte 2-Zimmer-Whg. m. Balkon, Fassade mit Dämmung in Bearbeitung



**Lutherstraße 4**  
30171 Hannover

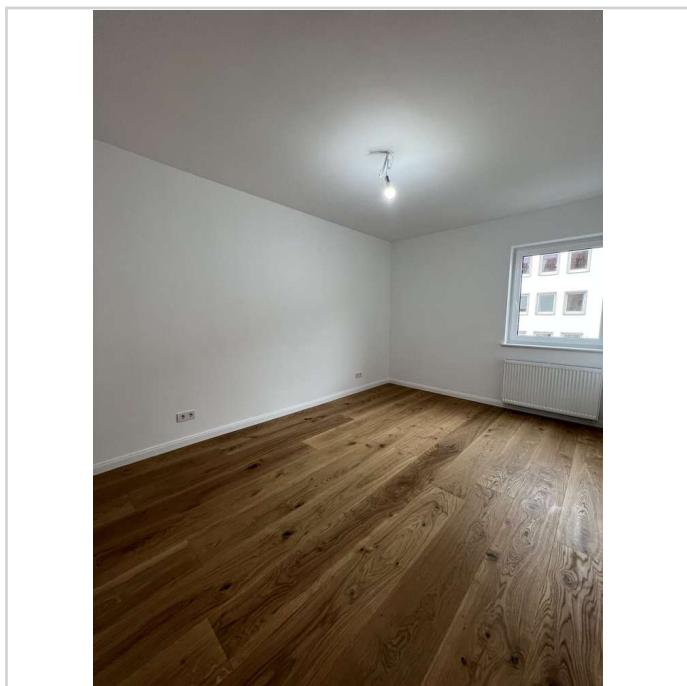
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 60,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 298.000,00 EUR



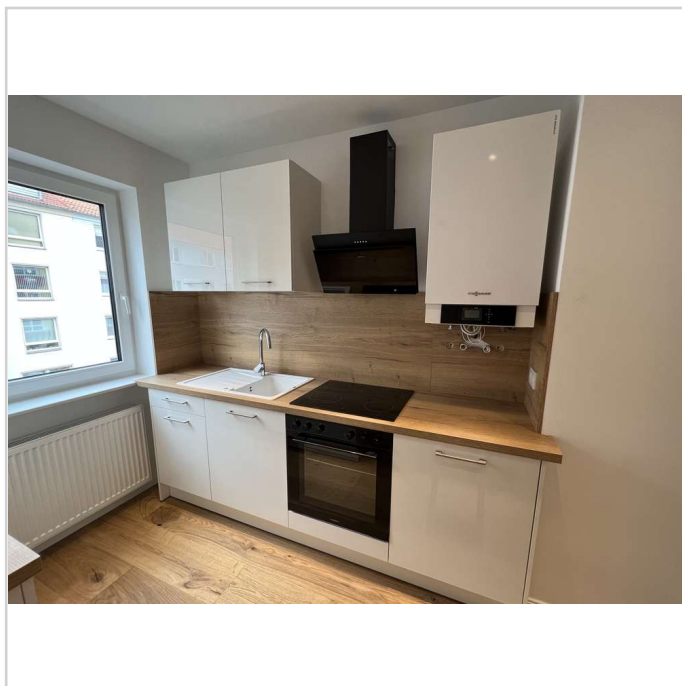
rückw. Fassade



Wohnzimmer



Schlafzimmer



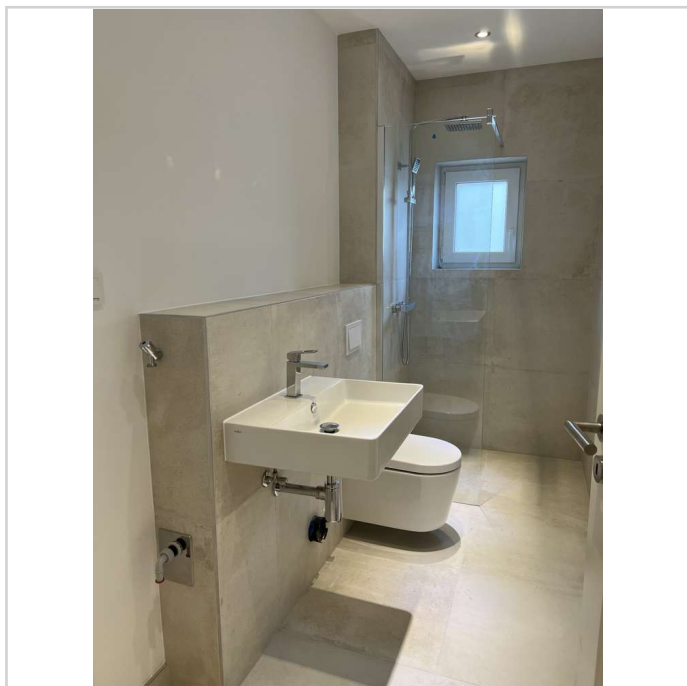
Küche

## Top-kernsanierte 2-Zimmer-Whg. m. Balkon, Fassade mit Dämmung in Bearbeitung

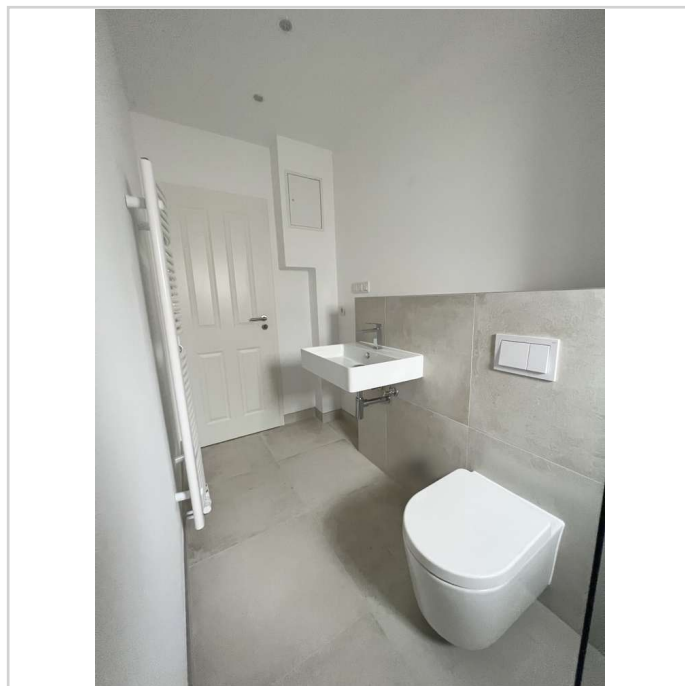


**Lutherstraße 4**  
30171 Hannover

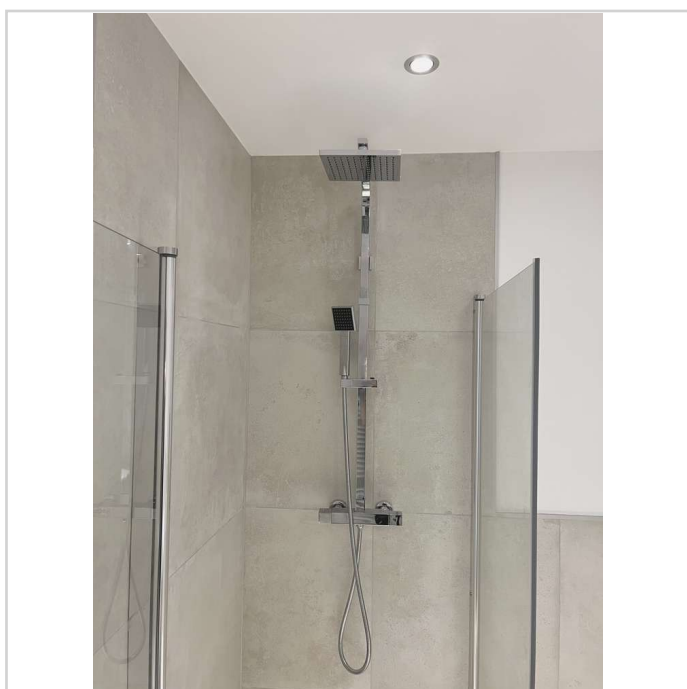
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 60,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 298.000,00 EUR



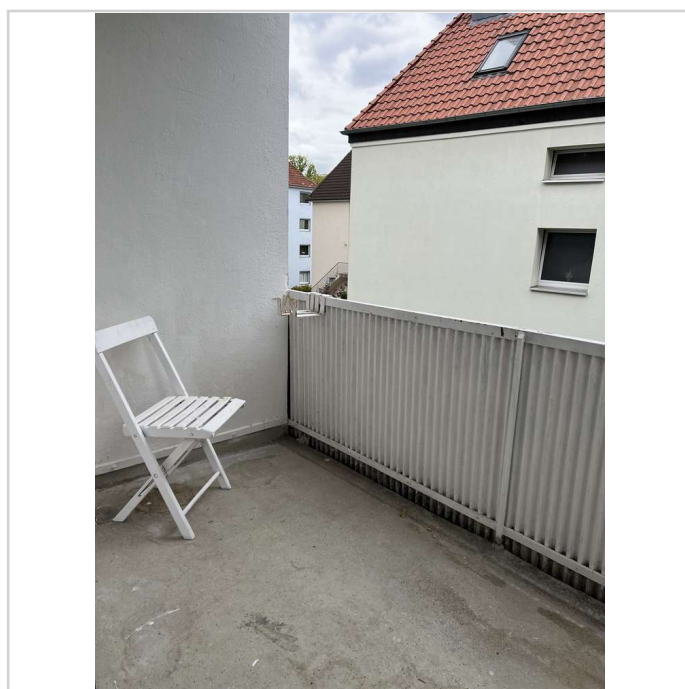
Bad



Bad



Dusche



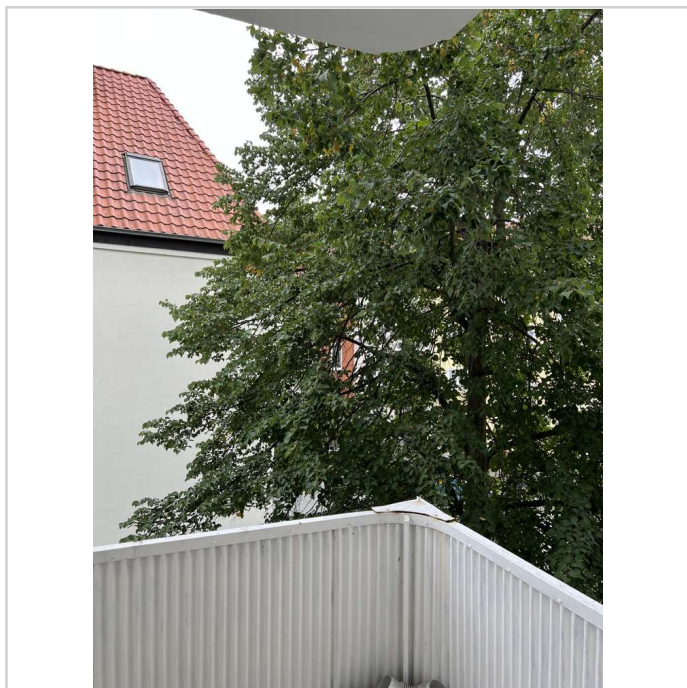
Balkon

## Top-kernsanierte 2-Zimmer-Whg. m. Balkon, Fassade mit Dämmung in Bearbeitung

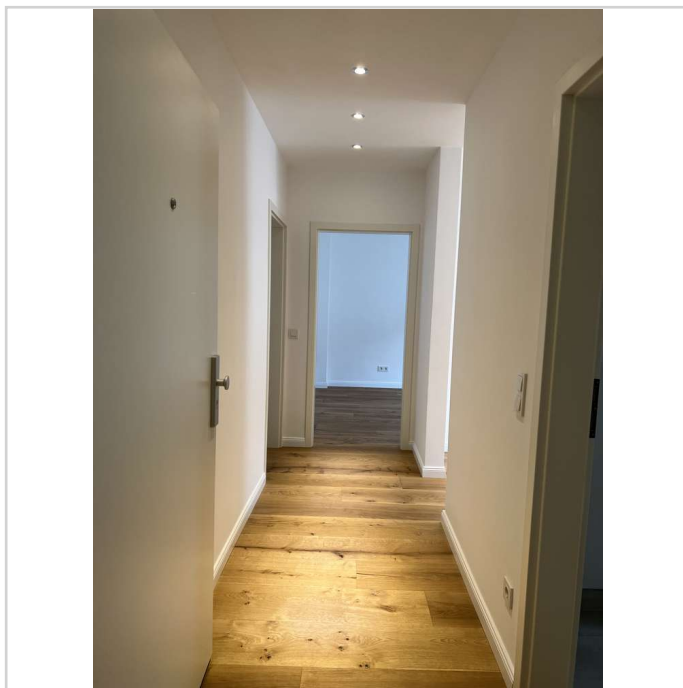


**Lutherstraße 4**  
30171 Hannover

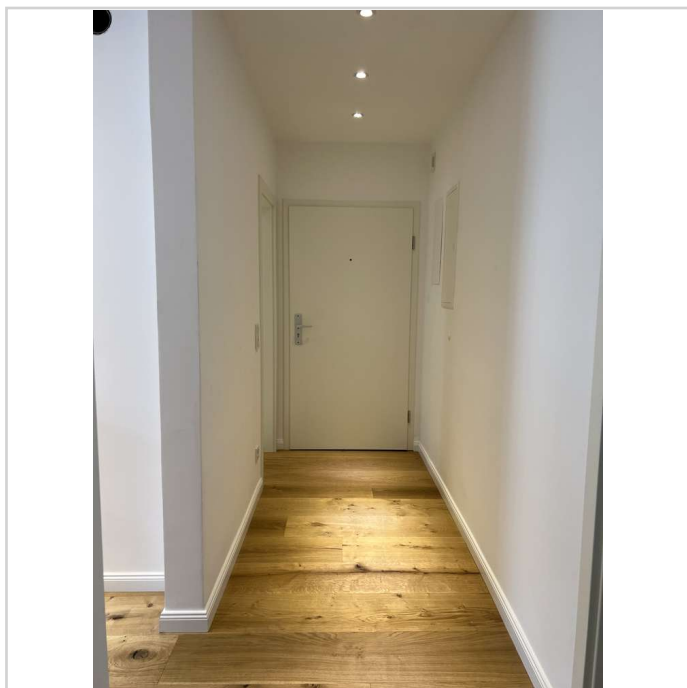
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 60,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 298.000,00 EUR



Blick v. Balkon



Flur



Flur

## Top-kernsanierte 2-Zimmer-Whg. m. Balkon, Fassade mit Dämmung in Bearbeitung



Lutherstraße 4  
30171 Hannover

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 60,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 298.000,00 EUR

