

# Attraktive, sonnige 2-Zimmer-Wohnungen in Hannover-Vahrenwald zum Selbstbezug oder Kapitalanlage!!



Grahnstraße 20  
30165 Hannover  
Deutschland

## Daten im Überblick

Kategorie	Kauf - Wohnung
Preis	135.000 €
Käuferprovision	3 % inkl. MwSt
Zimmer	2
Wohnfläche ca.	47 m <sup>2</sup>
Etage	EG
Etagenzahl	3
Etagenlage	Erdgeschoss links
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Vermietet	Ja
Objektzustand	gepflegt
Letzte Modernisierung	2020
Qualität der Ausstattung	normal
Verfügbar ab	01.09.2026
Grundstücksfläche ca.	558 m <sup>2</sup>
Bodenbelag	Laminat, Fliesen

Keller	Ja
Einbauküche	Ja
Garten / -mitbenutzung	Ja
Bad	Wanne, Fenster
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	3 Min.
Fahrzeit nächste Autobahn	5 Min.
Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	10 Min.
Fahrzeit nächster Flughafen	15 Min.
Baujahr ca.	1937
Baujahr Anlagentechnik	2011
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse	F
Endenergiebedarf	184 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis: Ausstellungsdatum	21.04.2026
Energieausweis: gültig bis	21.04.2036

## Provisionshinweis

Nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages für das hier angebotene Kaufobjekt erhält die Firma Meier-Heptner Immobilien vom Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 3 % des notariell beurkundeten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Die Firma Meier-Heptner Immobilien ist bei diesem Angebot auch für den Verkäufer tätig und hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufern in gleicher Höhe abgeschlossen. Die Provision ist verdient und fällig bei Kaufvertragsabschluß.

## Beschreibung

Wir bieten Ihnen insgesamt drei 2-Zimmer-Eigentumswohnungen in attraktiver Wohnlage mit Küche, saniertem Bad und Kellerraum zum Kauf an.

Diese Immobilie wurde solide, Stein auf Stein, mit Vollkeller erbaut und in den letzten Jahren kontinuierlich saniert und renoviert. Sämtliche Wohnungen verfügen über einen gut durchdachten identischen Grundriss, was im Zusammenspiel mit der zentralen Lage ausschlaggebend für eine gute Vermietbarkeit der Wohnungen ist. Die Instandhaltung ist sehr gut und die Ausstattung der Wohnungen ist als gut einzuordnen. Die Wohnungen verfügen zwar über keine Balkone, für die Mieter steht aber ein idyllischer, gepflegter Garten mit altem Baumbestand zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Das voll unterkellerte Mehrfamilienhaus wurde 1939 in zweigeschossiger Bauweise errichtet. Die Bauausführung ist massiv und solide vorgenommen worden. Eine lichte Raumhöhe in den Erd- und Obergeschosswohnungen von 2,60 m sorgt für ein gutes Wohngefühl. Die Hausrückfassade wurde bereits energetisch (Wärmedämmverbundsystem ca. 10 cm) saniert und hell verputzt. Die Dacheindeckung besteht aus einer braunen Dachpfanne, welche ebenfalls "inkl. der Dachrinnen" in den letzten Jahren erneuert wurde. Das Treppenhaus und der Keller machen einen sehr gepflegten Eindruck. Die Geschosstreppen sind bis zur Erdgeschossetage massiv und mit einem Kunststeinbelag versehen, welcher auch noch heute optisch ansprechend ist. Die Zwischenpodeste wurden mit Terrazzoboden versehen. Die Holztreppe vom Erd- zum Ober- und Dachgeschoss verfügt über ein

Holzgeländer. Sämtliche Wohnungen befinden sich in einem sehr guten Zustand. Die Wannen- und Duschbäder der einzelnen Wohnungen wurden in den letzten Jahren alle saniert und verfügen über ein Fenster. Die Kunststoff-Isolierfenster sind zwar aus den 80-ziger Jahren, befinden sich aber in einem sehr guten Zustand. Die Küchen der Wohnungen verfügen jeweils über eine Spüle, einen Gasherd und teilweise über Einbauküchenmöbel. In den Wohnungen wurde größtenteils Laminat verlegt.

Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem einwandfreien technischen und optischen Zustand. Jedem Eigentümer steht ein Kellerraum zur Verfügung. Ferner verfügt die Immobilie noch über einen Trockenboden, welcher u. U. noch ausbaufähig wäre.

Eine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist bereits 1980 erfolgt.

Zum Verkauf stehen in diesem Objekt noch insgesamt 3 Wohneinheiten:

Wohnung Nr. 1 - Erdgeschoss links - ein Selbstbezug ist zum 01.09.2026 möglich:

2-Zimmer-Wohnung, Küche, Flur, Wannen- oder Duschbad, Erneuerung der Elektrik, Gasetagenheizung, Kunststoff-Fenster, ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung ist noch bis zum 31.08.2026 vermietet.

Kaufpreis bei Einzelkauf: Euro 135.000,00

Wohnung Nr. 6 - 2. Obergeschoss rechts - ein Selbstbezug ist sofort möglich:

2-Zimmer-Wohnung, Küche, Flur, Wannenbad, Erneuerung der Elektrik, Gasetagenheizung, Kunststoff-Fenster, ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung steht derzeit leer und könnte von einem Käufer bezogen oder neu vermietet werden.

Kaufpreis bei Einzelkauf: Euro 135.000,00

Wohnung Nr. 5 - 2. Obergeschoss links - Kapitalanlage:

2-Zimmer-Wohnung, Küche, Flur, Wannen- oder Duschbad, Erneuerung der Elektrik,

Gasetagenheizung, Kunststoff-Fenster, ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung ist seit 1995 vermietet.

Kaufpreis bei Einzelkauf: Euro 125.000,00

Mieteinnahme Euro 370,00 (ca. 7,87 € pro m<sup>2</sup>), zzgl. Euro 90,00 Vorauszahlung Nebenkosten

## Ausstattung

Diese Immobilie wurde in den letzten Jahren kontinuierlich renoviert, stets gepflegt und instandgehalten. Hierdurch sind derzeit keine Investitionen notwendig. Zu den Ausstattungsmerkmalen gehören zum Beispiel:

- dreigeschossige Immobilie von ca. 1936
- vollständig Unterkellert
- kein Denkmalschutz
- Massive Bauweise - Stein auf Stein
- Massivbetondecken
- Raumhöhe in Erd- und Obergeschoss 2,60 m
- Fassadendämmung der Hausrückseite mit ca. 10 cm Styropor
- hell geputzte Fassadenflächen
- Dacheindeckung ist in den letzten Jahren erneuert worden
- neue Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Kunststoff-Isolierfenster ca. 1980 neu eingebaut
- neue Haustür mit mehrfachverriegelung
- gepflegtes Treppenhaus mit Terrazzobodenbelag
- Holztreppe vom Erd- zum Ober- und Dachgeschoss mit Holzgeländer
- Elektrik in allen Wohnungen erneuert
- Stromzähler zentralisiert im Keller
- Gasetagenheizungen in allen Wohnungen
- neue weiße Flachheizkörper in den Wohnungen
- Bäder wurden in den letzten Jahren alle erneuert
- Steigleitungen wurden jeweils bei der Sanierung der Bäder erneuert

- Wohnungseingangstüren in den letzten Jahren erneuert
- Weiß gestrichene Innentüren und Zargen in den Wohnungen - teilweise mit Lichtausschnitten
- Laminat/PVC/Fliesen
- neue Briefkastenanlage vor dem Haus
- Fahrradabstellplatz vor dem Haus
- gepflegte Gartenanlage mit Beeten und Büschen, sowie Sitzbereiche

## Lage

Der Stadtbezirk Vahrenwald-List ist mit ca. 71.000 Einwohner\*innen der bevölkerungsreichste Stadtbezirk und ist aus zwei Dörfern entstanden. Beide Stadtteile sind traditionelle Industriestandorte z.B. von der Continental AG, Bahlsen, Pelikan und Polygram. Nach dem Weggang einiger Unternehmen erfolgen z. T. Strukturverbesserungen und gestalterische Aufwertungen durch die Umnutzung der frei gewordenen Gebäude.

Der Vahrenwalder Platz bildet das Zentrum des Stadtteils. Etwas nördlicher, in der Nähe der Grahnstraße, befindet sich das Freizeithem Vahrenwald, das Vahrenwalder Bad und die evangelisch-lutherische Vahrenwalder Kirche. Der Stadtteil ist bei vielen Menschen aber vor allem wegen seines angenehmen Wohnumfeldes beliebt. Die Mischung aus Altbauten und modernen Wohnanlagen bietet für jede\*n das passende Zuhause, was den Stadtteil besonders attraktiv für junge Familien und Studierende macht. Insgesamt ist der Stadtbezirk Vahrenwald-List ein lebendiger und lebenswerter Bezirk der Stadt Hannover.

In beiden Stadtteilen gibt es sehr schöne Plätze (z.B. Jahnplatz, Vahrenwalder Park, Moltkeplatz, Bonifatiusplatz, etc.) die zum Verweilen und Spielen einladen. Die Nähe zur Eilenriede und dem Mittellandkanal bieten vielfältige Erholungsmöglichkeiten. Des Weiteren gibt es viele Kleingartenanlagen, die in beiden Stadtteilen gerne genutzt werden. Damit besteht eine hohe Wohnqualität für die Bürger\*innen im Stadtbezirk.

2025 wurde in Vahrenwald ein Tiny Forest mit 430 Bäumen und Sträuchern auf einer Fläche von

1.500 Quadratmetern angelegt. Es ist das erste Wäldchen dieser Art in Hannover, das unmittelbar an der Grenze zum Stadtteil List liegt.

Geschichtliches:

Der Ortsname Vahrenwald ist als „Vorenwalde“ mindestens seit 1266 sicher belegt und änderte sich in den nächsten Jahrhunderten kaum. Es ist anzunehmen, dass er schon vor der ersten gesicherten urkundlichen Erwähnung in Gebrauch war.

Am heutigen Kolonnenweg in Vahrenwald begann damals das Waldstück De grote Wald, das sich auf 30 km Länge in Richtung Westen in Höhe des heutigen Mittellandkanals bis nach Neustadt am Rübenberge ausdehnte. Der Ortsname List beruht vermutlich auf seiner Lage nahe dem heutigen hannoverschen Stadtwald Eilenriede. Der Begriff List stand im norddeutschen Raum früher für einen Ort am Waldrand.

## Sonstiges

Fazit: Anschauen und begeistert sein!

Sie finden hier Wohnungen für langfristig orientierte Käufer, die ein stabiles Lage-Invest suchen. Durch das Zusammenspiel von Lage und Ausstattung gibt es auch hinsichtlich einer Neuvermietung keine Probleme.

Interessiert?

Da die Wohnungseigentümer und Mieter keine persönlichen Erstkontakte wünschen, bitten wir Sie in jedem Fall die Privatsphäre zu wahren und einen Besichtigungstermin nur direkt mit uns abzustimmen. Die Objekte werden im Makleralleinauftrag von uns zum Verkauf angeboten.

Für die Vermittlung gelten unsere Geschäftsbedingungen. Hierzu finden Sie einen entsprechenden

Verweis auf unserer Website:

[www.Gehrden-Immobilien.de](http://www.Gehrden-Immobilien.de).

Ferner erhalten Sie auf unserer Homepage alle Informationen zum gesetzlichen Widerrufsrecht für Kaufinteressenten. Diese bitten wir unbedingt zu beachten.

Bitte beachten Sie neben der gesetzlich vorgeschriebenen Widerrufsbelehrung auch folgende 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)

Für den Inhalt dieses Links übernehmen wir, wie auch für etwaige andere Links auf unserer Homepage, jedoch ausdrücklich keine Haftung. Hier ist ausschließlich der jeweilige Herausgeber / Verantwortliche der verlinkten Seite verantwortlich.

Unsere Angebote sind generell unverbindlich und freibleibend, Irrtum vorbehalten. Insbesondere übernehmen wir keine Haftung für uns übermittelte Eigentümerinformationen u.a. zu Ausstattung, technischen Erhaltungszustand und etwaigen Flächenangaben der jeweiligen Immobilie. Diese Angaben sind grundsätzlich von Ihnen vor Kauf am besten mittels geeigneter Fachleute zu überprüfen.

Inventar jedweder Art ist ebenso grundsätzlich nur dann im Kaufpreis enthalten, wenn dies im späteren Notarvertrag oder sonstiger verbindlicher schriftlicher Vereinbarung über Inventar zwischen Verkäufer und Ihnen auch so vereinbart ist. Auf den Fotos ggf. enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten.

In Erfüllung der im Mai 2020 vom Bundeskabinett beschlossenen Reform zur Maklercourtage, welche am 23.12.2020 in Kraft getreten ist, teilen sich Käufer und Verkäufer gem. § 656c BGB die Maklercourtage in gleicher Höhe. Die Käufer und die Verkäufer schulden die Maklercourtage nur dann, wenn ein rechtsgültiger Kaufvertrag auf Nachweis/Vermittlung abgeschlossen wurde.

Nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages für das hier angebotene Kaufobjekt, erhält die Firma Meier-Heptner Immobilien vom Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 3 % des notariell beurkundeten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Die Firma Meier-Heptner Immobilien ist bei diesem Angebot auch für die Verkäufer tätig und hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit den Verkäufern in gleicher Höhe abgeschlossen. Die Provision ist verdient und fällig bei Kaufvertragsabschluss.

Die Käufer erklären sich mit dieser Regelung einverstanden. Auf die anliegende Widerrufsbelehrung nebst Widerrufsformular wird hingewiesen.

WEITERE INTERESSANTE ANGEBOTE FINDEN SIE AUF UNSERER HOMEPAGE [www.Gehrden-Immobilien.de](http://www.Gehrden-Immobilien.de).

Wir würden uns freuen, wenn Sie uns auf unserer Internetseite besuchen. Hier können Sie sich gerne vorab über unser Immobilienbüro informieren. Ferner finden Sie hier unsere aktuellen Angebote und Highlights. Oder wenn Sie ebenfalls ein Objekt verkaufen oder vermieten möchten – wir sind gerne für Sie da

„...mit Engagement für Ihre Immobilie“.

Mit freundlichen Grüßen Ihre Ulrike Meier-Heptner



Hausrückseite



Garten



Garten



Briefkasten



Umgebung



Mit Engagement für Ihre Immobilie

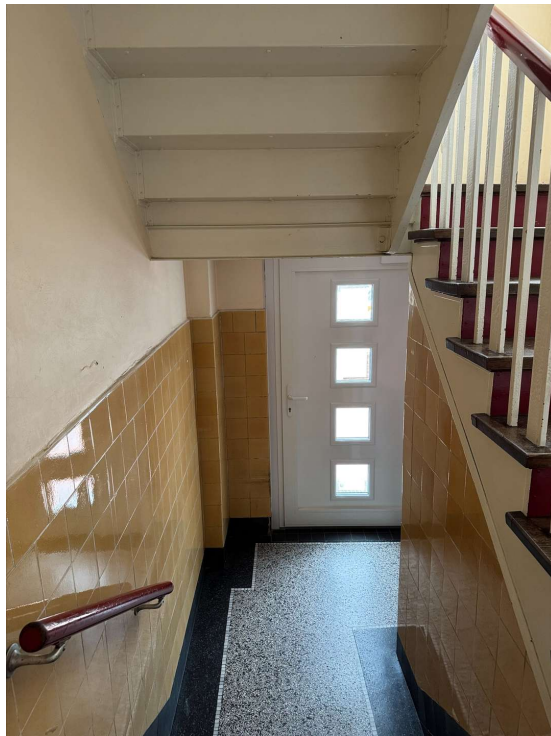
MEIER-HEPTNER  
IMMOBILIEN GmbH

☎ 05108 878 00 00  
Gehrden · Steinweg 23 · [www.gehrden-immobilien.de](http://www.gehrden-immobilien.de)

Wir sind für Sie da!



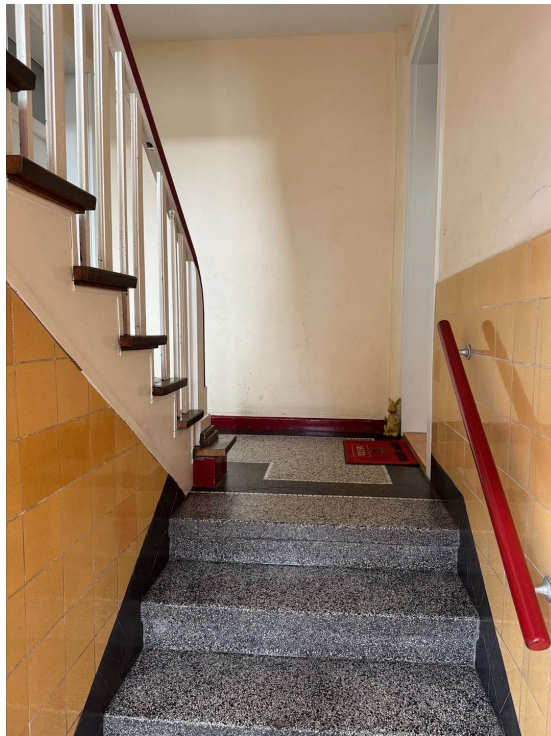
Haustür - neu



gepflegter Hauseingang



Treppenhaus



Treppenhaus



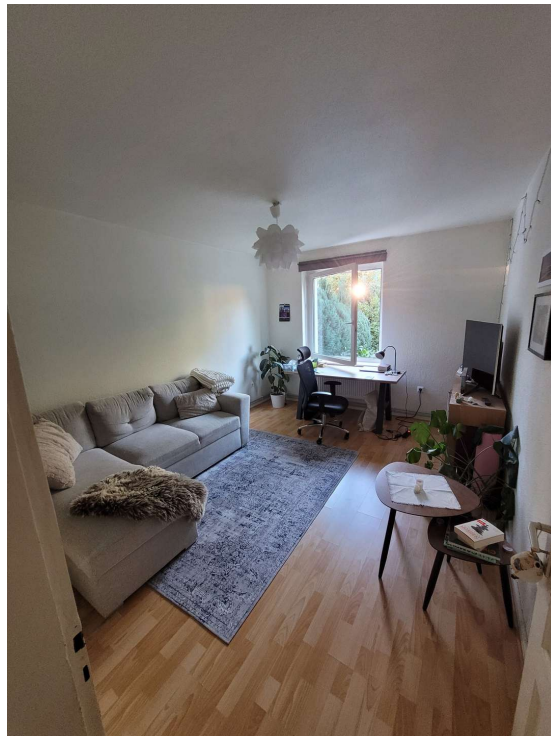
Wohnungseingangstür



Flur



Flur (2)



EG - links Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer - (KI generiert)



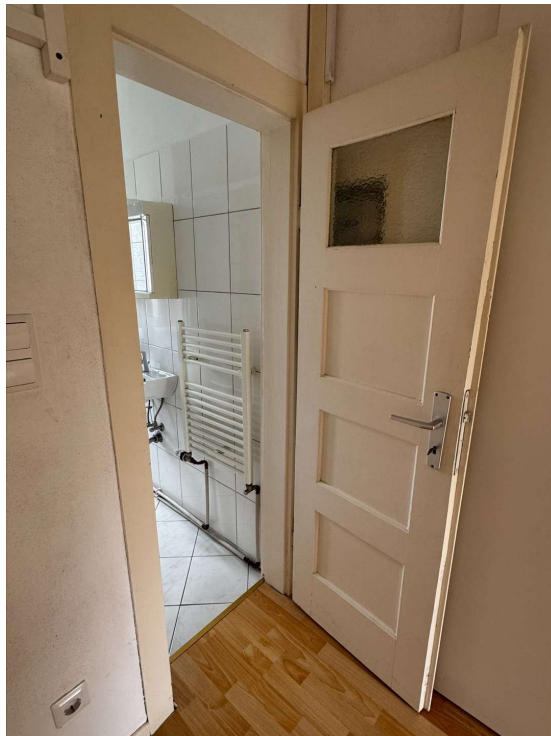
Schlafzimmer



Schlafzimmer - (KI generiert)



Muster-Badezimmer



Badezimmer - Tür



Küche KI generiert



Küche



Beheizung mit Gasthermen



Unser Büro



Stromzähler - zentralisiert



Keller-Technik



Keller - Leitungen

**Ihre Ansprechpartnerin**

Ulrike Meier-Heptner

Meier-Heptner Immobilien GmbH

Steinweg 23

30989 Gehrden

Telefon: 01725161416

Homepage: <https://gehrden-immobilien.de>

E-Mail: [umh@gehrden-immobilien.de](mailto:umh@gehrden-immobilien.de)