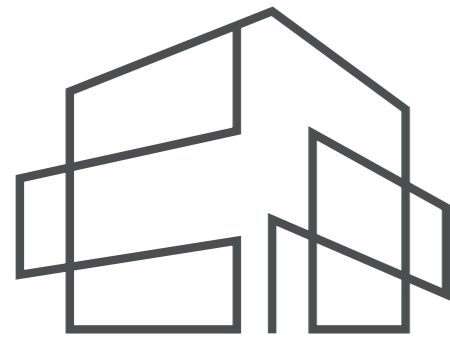


U R B A N , G R Ü N , K L I M A N E U T R A L

Einzigartiges Wohnhaus in Döhren



**StadtBau**  
Hannover GmbH

Raupertstraße 2a | 30539 Hannover  
Tel: 0511 34 00 96 50 | Mobil: 0152 33 78 54 44  
Email: stadtbau-hannover@online.de



1. Mitten in Döhren
2. Lage im Stadtteil
3. Architektur, die überzeugt
4. Naturnahe Umgebung
5. Urban und kinderfreundlich
6. Genug Raum für Entfaltung
7. Autarkes Gebäude - PV-Anlage
8. Das Objekt auf einem Blick



# 1. Wohnen mitten in Döhren.

Erleben Sie die perfekte Wohnlage in einer ruhigen Seitenstraße im bezaubernden Stadtteil Döhren, Hannover. Eine unwiderstehliche Mischung aus angenehmer Wohnatmosphäre und erstklassiger Infrastruktur erwartet Sie.

Döhren besticht durch facettenreiche Architektur, die historische Gebäude und moderne Neubauten umfasst. Die geschickt angelegten Straßenzüge bieten ein Wohngefühl der Extraklasse.

Die Nahversorgung in Döhren ist optimal. Supermärkte, Geschäfte und Apotheken stehen bereit, um Ihren täglichen Bedarf mühelos zu decken. Eine verlockende Auswahl an Restaurants, gemütlichen Cafés und trendigen Bars lädt zum Verweilen und Genießen ein.

Die Verkehrsanbindung in Döhren lässt keine Wünsche offen. Sie erreichen problemlos andere Stadtteile oder das pulsierende Stadtzentrum von Hannover dank erstklassiger Anbindung an Straßen und öffentliche Verkehrsmittel. Pendler profitieren von einer exzellenten Anbindung an Autobahnen und den Hauptbahnhof.

Tauchen Sie ein in das unvergleichliche Flair des charmanten Döhrens und finden Sie im Mehrfamilienhaus in dieser ruhigen Seitenstraße Ihre persönliche Oase. Hier erwarten Sie erstklassige Wohnqualität, reichhaltige Einkaufsmöglichkeiten und kulinarische Highlights sowie perfekte Verkehrsanbindung. Lassen Sie sich von der Faszination Döhrens verzaubern. Überzeugen Sie sich selbst!



Döhren ist ein charmantes Viertel mit Gründerzeit-Wohnhäusern nahe dem lebendigen Fiedelerplatz. Die Kreuzung Hildesheimer Straße/Peiner Straße/Abelmannstraße ist ein wichtiger Knotenpunkt. Wochen- und Bauernmarkt beleben das Viertel.



## 2. LAGE IM STADTTTEIL.

### Essen und Trinken

- 1 Pizzeria Maria
- 2 Ouzeri Hannover
- 3 Gaststätte Ole Deele
- 4 Restaurant La Piazza
- 5 Pizzeria Gentilli
- 6 China-Restaurant Wang
- 7 Insel Bistro
- 8 EssKult Hannover
- 9 Treffpunkt Bootshaus
- 10 SAIGON Asia Kitchen
- 11 Delphi - Döhren
- 12 Ginkgoo
- 13 Raj
- 14 Il Mio Sogno
- 15 Thessalia
- 16 Saponi Italiani
- 17 Arte & Cucina
- 18 Gilde 2000
- 19 Café KostBar am Fiedelerplatz
- 20 La Gelateria
- 21 MaXsimo's Croselleria
- 22 Café Yunana
- 23 Hopfenstübchen
- 24 Eura Döner Express
- 25 Öz Istanbul
- 26 Restaurant Woodstock
- 27 McDonald's
- 28 LeineRausch Speisewirtschaft

- 39 Dietrich-Bonhoeffer-Schule
- 40 Ludwig Fresenius Schulen

### Einkaufen

- 41 Rewe
- 42 Penny
- 43 Netto City
- 44 Penny
- 45 Bäcker Göing
- 46 Bucks Bäckerparadies
- 47 Bäckerei Laibsspeise
- 48 Buck's Backparadies
- 49 Bäcker Göing
- 50 Doppelkorn Biobackwaren
- 51 Schäfer's Brot- und Kuchen

### Erholung

- 52 Spielpark Döhren
- 53 Döhrener Maschpark
- 54 Siebenmeterteich
- 55 Leine Brücke
- 56 Fiedeler Platz
- 57 Bezirkssportanlage Döhren
- 58 Hundewiese
- 59 Maschsee

### Bildung

- 29 Matthäi Kirchengem. Kita
- 30 AWO Kita
- 31 Glocksee Schule Hannover
- 32 Kita Brückstraße
- 33 Die kleinen Gallier e.V.
- 34 Grundschule Suthwiesenstraße
- 35 Heinrich-Willhelm-Obers-Grundschule
- 36 Kinderhaus St. Petri
- 37 Kinderkiste
- 38 Kath. Kindergarten St. Bernward

Secutibe runtum earum sincilla velenimus auta nobit raecus di omniot



Lageplan, Wiehbergstr. 98, 30519 Hannover



Straßenansicht des Mehrfamilienhaus von der Wiehbergstr.



Die Carportanlage und Fahrradgarage sind im Hof des Gebäudes untergebracht. Darüber hinaus gibt es auf diesem Dach noch weitere PV-Module.

### 3. Architektur, die überzeugt.

Die Architektur des Mehrfamilienhauses beeindruckt mit zeitlos modernen klaren Linien und harmonischer Gestaltung. Die sorgfältig durchdachte Planung strebt eine perfekte Balance zwischen Ästhetik und Funktionalität an.

Die Fassade fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und bietet zugleich ein markantes, ansprechendes Erscheinungsbild. Die großzügigen Fensterflächen spielen eine zentrale Rolle, indem sie nicht nur natürliches Licht in die Räume lassen, sondern auch den Bewohnern einen möglichst großen Blick in die Umgebung ermöglichen.

Die Edelstahl-Griffe an den Fenstern und Türen ergänzen stilvoll das moderne Design. Die funktionalen Aspekte wurden ebenfalls beachtet, wie die individuell einstellbare Fußbodenheizung und durchdachte Raumaufteilung in jeder Wohnung.

Insgesamt bietet die Architektur dieses Mehrfamilienhauses eine gelungene Synthese aus modernem Design, hochwertigen Materialien und ansprechender Ästhetik. Hier finden die Bewohner einen behaglichen Raum, um die Schönheit der Umgebung in vollen Zügen zu genießen.



Ricklinger Kiesteiche

## 4. NATURNAHE UMGEBUNG.

Hier findet man Ruhe und Entspannung, eine willkommene Abwechslung zum hektischen Treiben des städtischen Lebens.

Der charmante Stadtteil Döhren in Hannover ist bekannt für seine vielfältigen Erholungsgebiete, die sowohl den Bewohnern als auch Besuchern zugutekommen.

Die Ricklinger Kiesteiche, nur wenige Minuten entfernt, bieten eine ruhige und naturnahe Atmosphäre. Mit üppiger Vegetation und vielfältiger Tierwelt ist dies ein perfekter Rückzugsort, um die Natur zu beobachten oder am Ufer zu entspannen. Der Dreiecksteich ist besonders beliebt, während der Große Teich Ruhe Suchenden ein geschütztes Plätzchen bietet. Entlang der Teiche erstrecken sich große Liegewiesen, die harmonisch in die Landschaft eingebettet sind.



Döhrener Maschpark



Leine

Genug Platz für Erholung.

Ein wahres Highlight ist die nahegelegene Leine, die eine idyllische Kulisse für entspannte Spaziergänge bietet.

Entlang des Flussufers kann man die frische Luft genießen, dem sanften Plätschern des Wassers lauschen und sich von der natürlichen Schönheit der grünen Ufer verzaubern lassen.

Hier findet man Ruhe und Entspannung, eine willkommene Abwechslung zum hektischen Treiben des städtischen Lebens.

# 5. URBAN UND KINDERFREUNDLICH.

Döhren, ein lebendiger Stadtteil in Hannover, vereint Urbanität und Kinderfreundlichkeit in perfekter Harmonie.



Spielpark Döhren

Diese facettenreiche Umgebung zieht nicht nur junge Familien, sondern Menschen jeden Alters in seinen Bann.

Die urbane Atmosphäre Döhrens spiegelt sich in modernen Wohngebäuden, vielseitigen Geschäften, gemütlichen Cafés und erstklassigen Restaurants wider. Die Nähe zur Innenstadt ermöglicht es den Bewohnern, das reichhaltige kulturelle Angebot, die Unterhaltungsmöglichkeiten und die Einkaufsvielfalt bequem zu

erkunden und zu genießen.

Gleichzeitig ist Döhren ein Paradies für Kinder. Zahlreiche Spielplätze, Parks und Grünflächen bieten den Kleinen Raum zum Toben und Austoben. Die großzügig gestalteten öffentlichen Räume lassen Kinderaugen strahlen und schaffen eine ideale Umgebung zum Spielen, Radfahren und Entdecken.



Fiedeler Platz

Die Bildungseinrichtungen in Döhren sind vielfältig und erstklassig. Kindergärten und Schulen bieten eine qualitativ hochwertige Bildung und Betreuung, die den Bedürfnissen der jungen Generation gerecht werden. Eltern können sich darauf verlassen, dass ihre Kinder in einer sicheren und förderlichen Umgebung aufwachsen und optimal gefördert werden.

Auch die Infrastruktur in Döhren ist auf die Bedürfnisse von Familien ausgelegt. Geschäfte, Supermärkte und Apotheken sind in unmittelbarer Nähe und erleichtern den Alltag. Die hervorragende

Verkehrsanbindung ermöglicht es den Bewohnern, problemlos in andere Stadtteile oder ins Umland zu gelangen und die umliegende Natur zu erkunden.

Döhren ist der perfekte Ort, um urbanes Leben und kinderfreundliche Umgebung miteinander zu verbinden. Mit seinen vielfältigen Angeboten, der ausgezeichneten Infrastruktur und der herzlichen Atmosphäre bietet dieser Stadtteil ein Zuhause, in dem sich Familien jeden Tag aufs Neue wohl und geborgen fühlen.

## 6. GENUG RAUM FÜR ENTFALTUNG.

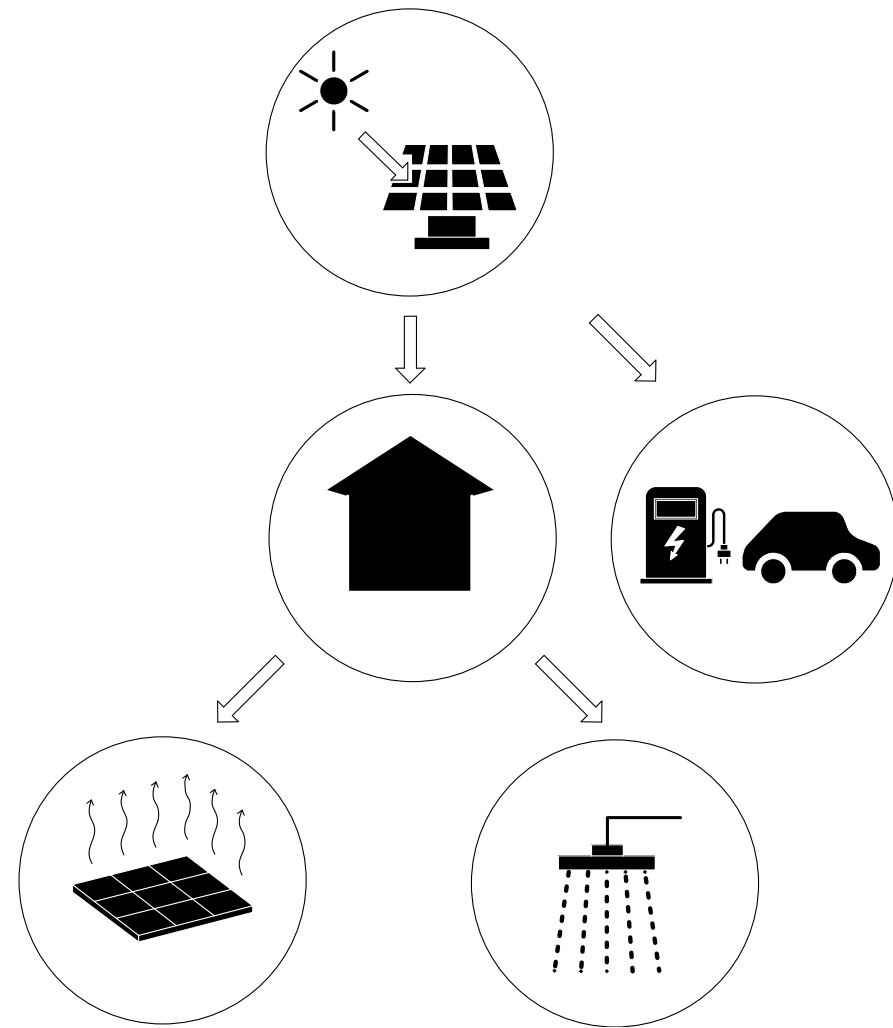
Die Wohnungen im Mehrfamilienhaus bestechen durch eine zeitlose moderne Architektur, die eine ästhetisch ansprechende Atmosphäre schafft. Großzügige Fensterflächen ermöglichen eine helle Raumgestaltung und schaffen ein offenes Wohngefühl. Sie bieten zudem eine optische Verbindung von den Innenräumen nach außen, wodurch eine harmonische Integration der Wohnräume in die Umgebung entsteht. Die Fenster- und Türgriffe sind aus hochwertigem Edelstahl gefertigt, was nicht nur für eine ansprechende Optik sorgt, sondern auch eine hohe Langlebigkeit gewährleistet.

Ein weiteres Highlight ist die Fußbodenheizung, die in jedem Raum vorhanden ist. Diese ermöglicht eine angenehme Wärmeverteilung und kann individuell über ein digitales Thermostat eingestellt werden. Dadurch kann jeder Bewohner die Raumtemperatur nach seinen persönlichen Bedürfnissen regulieren und ein optimales Raumklima schaffen.



Die Ausstattung der Badezimmer ist ebenfalls von hoher Qualität geprägt. Bereits vorhandene Möbelwaschtische mit Seitenschränken bieten ausreichend Stauraum und tragen zur funktionellen Gestaltung bei. Bei den Ausstattungsgegenständen wurden renommierte Markenhersteller wie Geberit und Hansgrohe gewählt, um höchste Qualität und Zuverlässigkeit zu gewährleisten. Dadurch wird nicht nur ein ästhetisch ansprechendes Design, sondern auch eine langfristige Nutzungsfreude garantiert.

Insgesamt zeichnet sich die Ausstattung der Wohnungen im Mehrfamilienhaus durch ihre hochwertige Verarbeitung, zeitlose Eleganz und praktische Funktionalität aus. Jeder Raum wurde mit Blick auf Komfort und Wohnqualität gestaltet, um den Bewohnern ein angenehmes Zuhause zu bieten.



Gebäudetechnik

## 7. AUTARKES GEBÄUDE MIT EIGENER PV-ANLAGE.

Im Jahr 2024 fertiggestellt, dient das Mehrfamilienhaus als vorbildliches Beispiel für nachhaltiges Wohnen. Es erreicht die höchste Energieeffizienzklasse A+ gemäß der Energiesparverordnung EnEV 2016 KfW 40 EE. Die Energieversorgung basiert vollständig auf CO<sup>2</sup>-freiem Strom von einer 100 kWh-starken PV-Anlage.

Die PV-Anlage liefert nicht nur Strom für die Wärmepumpen, die das Warmwasser für die Fußbodenheizung erzeugen, sondern speist auch den elektrischen Wasserboiler für warmes Wasser. Darüber hinaus profitieren

die Wallboxen im Carport von dem selbst erzeugten Strom, was ein kostengünstiges Aufladen der Elektrofahrzeuge ermöglicht. Überschüssiger Strom aus der PV-Anlage wird in das Netz gespeist und vergütet.

Dank der Größe der PV-Anlage ist das Gebäude zu beeindruckenden 83% autark und bietet den Eigentümern Unabhängigkeit von den Schwankungen der Strompreise.



Eigene 100 kWh-starke PV-Anlage



### Umweltbewusstes Wohnen im Einklang mit der Natur

Die PV-Anlage unterstreicht nicht nur die Zukunftsorientierung des Mehrfamilienhauses, sondern ermöglicht Ihnen auch ein nachhaltiges und umweltbewusstes Leben. Mit Ihrem Beitrag zum Umweltschutz tragen Sie aktiv dazu bei, den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck zu reduzieren und eine nachhaltige Zukunft für kommende Generationen zu gestalten.

# 8. DAS OBJEKT AUF EINEM BLICK.

Das Gebäude wurde sorgfältig gestaltet und erfüllt sämtliche modernen Lebensanforderungen an Komfort, Funktionalität und Effizienz.

## 1. barrierefreies Wohnen

Das ganze Gebäude ist barrierefrei erschlossen. Im Treppenhaus befindet sich ein geräumiger Aufzug

## 2. verbesserter Schallschutz

Durch die massive Bauweise wie die aus Proton-Mauerwerk Innenwände gewährt das Gebäude ein sehr hohen Schallschutz.

## 3. Paketanlage

Das Haus verfügt über eine moderne Paketanlage, die Ihre Pakete aufbewahrt. Dies ermöglicht eine einfache und bequeme Lieferung nach Hause.

## 4. Tür-/Videosprechanlage

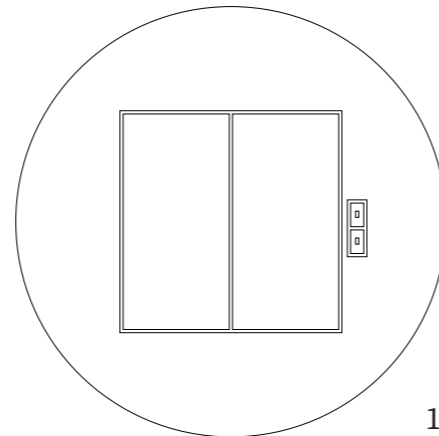
Das Gebäude verfügt über die modernste Technik. Dementsprechend ist die Türsprechanlage mit einer Farb-Video-Kamera ausgestattet.

## 5. Möbelwaschtisch

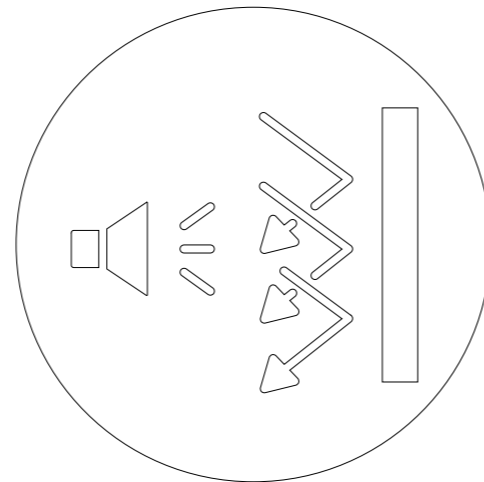
Die Bäder sind mit hochwertigen Fliesen des Markenherstellers Villeroy&Boch versehen. Zudem sind die Bäder mit Möbelwaschtische ausgestattet.

## 6. Fahrradgarage

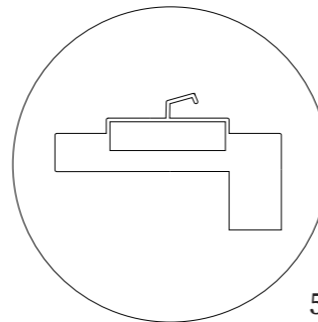
In der Gartenanlage befindet sich nicht nur ein Carport, sondern auch eine Fahrradgarage, in der jeder sein Fahrrad abstellen bzw. sein Elektrofahrrad aufladen kann .



1



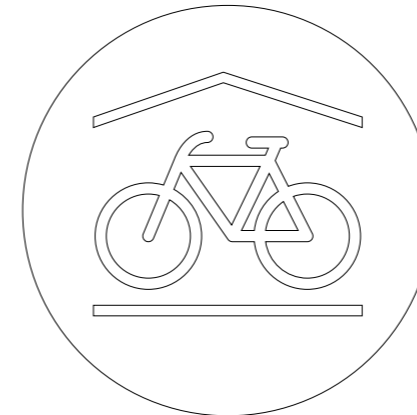
2



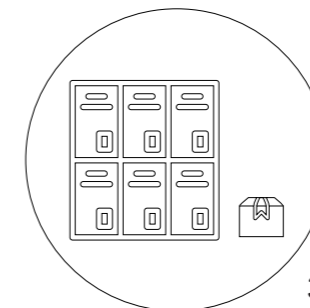
5



4



6



3

## 24 moderne

Eigentumswohnungen entstehen in der Wiehbergstr. 98

## KfW 40 EE

ist die Gebäudeeffizienz des Mehrfamilienhauses

## mitten in Döhren

befinden sich Wochenmärkte, Restaurants, Cafés und eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten

## 100 kWh

starke PV-Anlage befindet sich auf den Dächern des Hauses und der Carportanlage

## Natur

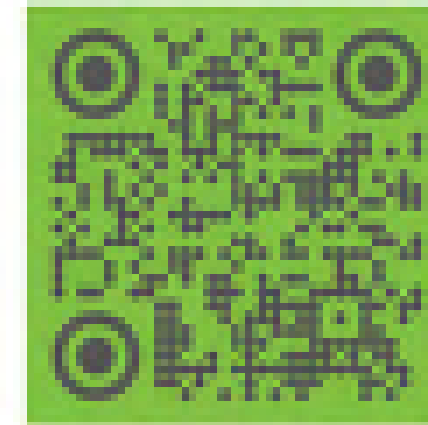
in der direkten Umgebung befindet sich die Leine und viele Grünflächen

## 140 Meter

zur Bushaltestelle Landwehrstraße und 700m zur U-Bahnhaltestelle

# 9. Wohnungspreisliste.

Wohneinheit	Geschoss	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Zimmer	Abstell [m <sup>2</sup> ]	Verkaufspreis [m <sup>2</sup> /€]	Verkaufspreis [€]	Verfügbarkeit
WE 1	Erdgeschoss	64,50	2	4,69			verkauft
WE 2	Erdgeschoss	59,54	2	5,38	4.977,37	296.352	reserviert
WE 3	Erdgeschoss	59,54	2	4,69			verkauft
WE 4	Erdgeschoss	108,38	3	5,09	4.726,41	512.248	
WE 5	Erdgeschoss	94,48	3	7,39	4.924,00	465.219	
WE 6	1. Obergeschoss	113,43	4	6,00	4.891,95	554.894	
WE 7	1. Obergeschoss	59,54	2	5,38			verkauft
WE 8	1. Obergeschoss	59,54	2	5,06			verkauft
WE 9	1. Obergeschoss	104,75	3	5,11			verkauft
WE 10	1. Obergeschoss	94,19	3	5,32			verkauft
WE 11	2. Obergeschoss	111,91	4	5,60			verkauft
WE 12	2. Obergeschoss	59,54	2	4,52			verkauft
WE 13	2. Obergeschoss	59,54	2	5,08			verkauft
WE 14	2. Obergeschoss	104,73	3	5,32			verkauft
WE 15	2. Obergeschoss	94,15	3	5,02			verkauft
WE 16	3. Obergeschoss	103,15	3	6,01			verkauft
WE 17	3. Obergeschoss	59,54	2	4,96			verkauft
WE 18	3. Obergeschoss	59,54	2	4,76			verkauft
WE 19	3. Obergeschoss	104,76	3	5,79			verkauft
WE 20	3. Obergeschoss	88,24	3	5,32			verkauft
WE 21	Staffelgeschoss	134,16	4	6,00			verkauft
WE 22	Staffelgeschoss	135,99	4,5	6,00			verkauft
WE 23	Staffelgeschoss	77,85	3	5,32			verkauft
Büro	Untergeschoss	145,90	3	5,25			verkauft



Stellplatz-Nr.	Merkmal				
S 25	barrierefrei		Carport		verkauft
S 26	barrierefrei		Carport		verkauft
S 27	barrierefrei		Carport		reserviert
S 28			Carport		verkauft
S 29			Carport		verkauft
S 30			Carport		verkauft
S 31			Carport		verkauft

### Angabenvorbehalt

Die Angaben in dieser Broschüre stammen von der Verkäuferin, dienen der Information und stellen kein vertragliches Angebot dar. Sämtliche Illustrationen und Pläne sind unverbindlich.

Sowohl Möblierungen, Einrichtungsgegenstände, Küchen und die Ausstattung mit technischen Geräten als auch Bepflanzungen und Außenanlagen dienen

lediglich als Gestaltungsvorschläge. Ein Anspruch auf diese Leistungen, soweit sie nicht in der Baubeschreibung enthalten sind, besteht nicht.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Baurechtliche und/oder bautechnische Änderungen bleiben vorbehalten. Maßgebend ist der notarielle Kaufvertrag.

Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die mit Abschluss eines Kaufvertrages entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben (Notariatsgebühren, Grunderwerbssteuer, Gerichtskosten) sowie etwaige entstehende Finanzierungskosten trägt der Käufer.