



GRÜNEWALD
STRASSE
21



SCHÖNER WOHNEN IM GRÜNEN
MALERVIERTEL-LIST / DIREKT AN DER EILENRIEDE





Exklusiver Neubau von Mietwohnungen in Top-Lage

Wir freuen uns, Ihnen nachfolgend unser exklusives Neubauprojekt in **ruhiger** und dennoch **zentraler Lage** vorzustellen:

Auf dem Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei entstehen 33 exklusive Mietwohnungen im begehrten Malerviertel des Stadtteils List - im Herzen von Hannover - direkt an der Eilenriede, Europas größtem Stadtwald. **Das Grundstück** - inmitten eines harmonisch gewachsenen Wohngebietes und mit einer idealen Südausrichtung zur Eilenriede - **kann wahrlich als Rarität bezeichnet werden.**

Unser Neubauprojekt besteht aus einem 4½ geschossigen Vorderhaus mit 21 attraktiven Mietwohnungen sowie einem 2½ geschossigen, freistehendem Hinterhaus mit 12 weiteren exklusiven Wohnungen. **Der Erstbezug** des Hinterhauses, das liebevoll Gartenhaus genannt wird, beginnt **ab August 2024**. Ab Oktober 2024 werden die Wohnungen des Vorderhauses bezugsfertig sein.

Die angrenzenden Nachbargrundstücke haben keine Hinterhausbebauung, dafür viel Grünfläche und bieten damit – den neu projektierten Wohnungen – **einen attraktiven Ausblick ins Grüne** sowie ein Gefühl von Freiheit und Weite im Herzen Hannovers.

Hohe Ansprüche an Architektur, Energieeffizienz, Grundriss- und Außenanlagen Gestaltung, hochwertigen Materialien, **viel Liebe zum Detail** und insbesondere die **einmalige Lage inmitten eines harmonisch gewachsenen Wohnumfeldes** machen unser Neubauprojekt zu etwas ganz Besonderem: Hier will ich wohnen, im Einklang mit der Natur und gleichzeitig mit allen Vorzügen eines urbanen Großstadtlebens.

Morgens direkt in die Eilenriede zum Spazieren, Walken, Joggen oder Biken; abends ein leckeres Essen im Lieblingsrestaurant um die Ecke, mit dem Rad in den nächsten Biergarten oder direkt mit der Bahn in nur 6 Minuten ins Zentrum für einen kulturellen Abend im Theater /in der Oper oder einfach nur das neue Zuhause mit Blick ins Grüne genießen. Die Möglichkeiten sind grenzenlos Und wieder ist es da, **das Gefühl von Freiheit und Weite im Herzen Hannovers.**

Zu Hause in der List / Malerviertel Im Herzen von Hannover

Kennen Sie die alte Immobilienregel „Lage, Lage, Lage“? Sie gilt – mit den drei wirklich wichtigen Kriterien – immer noch und zeichnet unser Neubauprojekt in der Grünewaldstraße 21 mit einer 1A Wohnlage aus.

Das Grundstück liegt inmitten eines begehrten Wohngebietes, dem Malerviertel in dem Stadtteil List, in ruhiger und dennoch zentraler Lage. Europas größter Stadtwald – die Eilenriede – ist 110 m südlich gelegen und bietet einen sehr hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Grünewaldstraße 21 – inmitten eines harmonisch gewachsenen Wohngebietes und mit einer idealen Südausrichtung zur Eilenriede – kann wahrlich als Rarität bezeichnet werden.

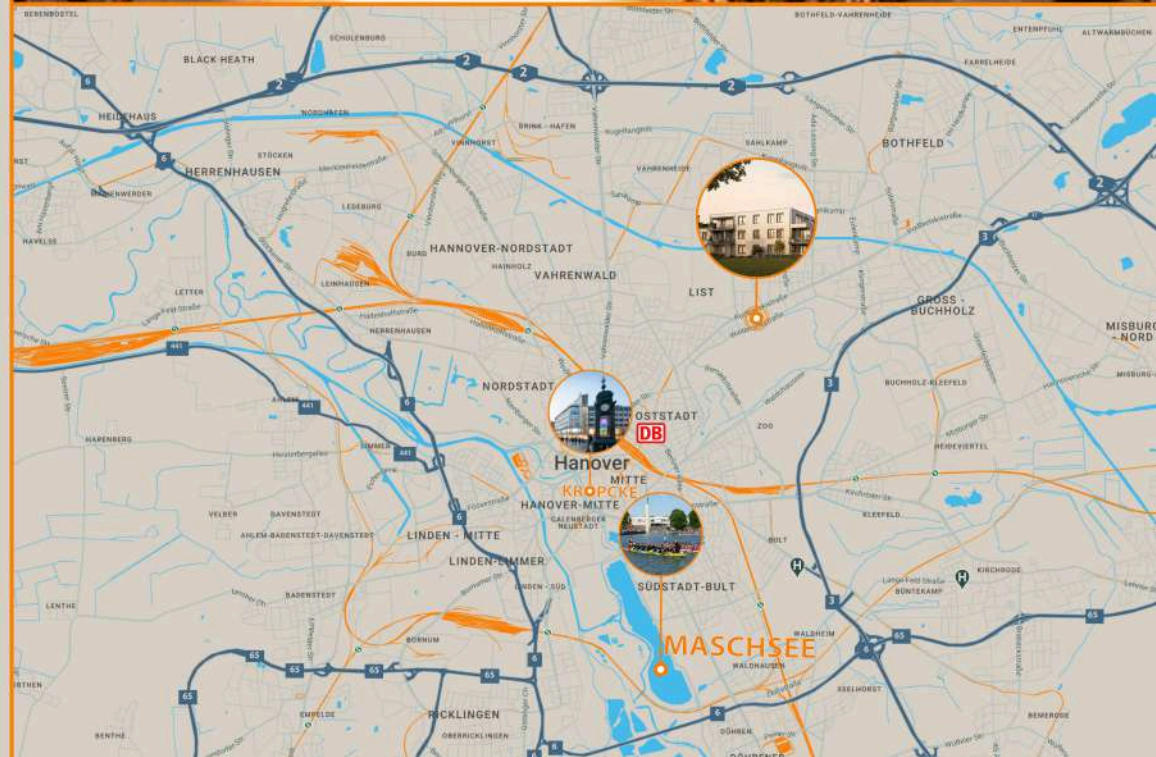
Zentrumsnahe Lage: Die 3 km entfernte Innenstadt Hannovers / Hauptbahnhof ist in nur 6 Minuten mit der Stadtbahn, in nur 8 Minuten mit dem Auto und in 14 Minuten sportlich mit dem Fahrrad erreicht.

Erstklassige Infrastruktur: ÖPNV, Ärzte, Apotheke, Post, Restaurants, Cafés und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung gelegen. Frische Brötchen und Brot können Sie zu Fuß bei einer der drei - zwischen 250 – 450 m entfernt gelegenen - Bäckereien holen. Zum nächsten Supermarkt (Rewe) und Discounter (Lidl) sind es 750 m.

Perfekte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächste Stadtbahnstation „Vier Grenzen“ ist fußläufig in 4 Minuten erreicht (350 m) und bietet mit den Linien 3, 7, 9 im 3 Minutentakt direkten Anschluss zum Hauptbahnhof / Zentrum (3 km, 6 Fahrminuten, 4 Stationen). Die Buslinien 122 (Langenhagen, Pferderennbahn) und 133 (Meierwiesen Bothfeld) sind ebenfalls fußläufig gelegen. Der Flughafen ist mit nur einmal Umsteigen am Hauptbahnhof, sehr gut mit dem ÖPNV zu erreichen; 18 Minuten mit der S5 vom Hbf zum Flughafen.

Mit dem Auto ist der Messeschnellweg in 5 Minuten, die Autobahnen A2 / A7 innerhalb von 10 Minuten und der Flughafen Hannover in 22 Minuten erreicht.



Unmittelbare Nachbarschaft

ideale Südausrichtung zur Eilenriede

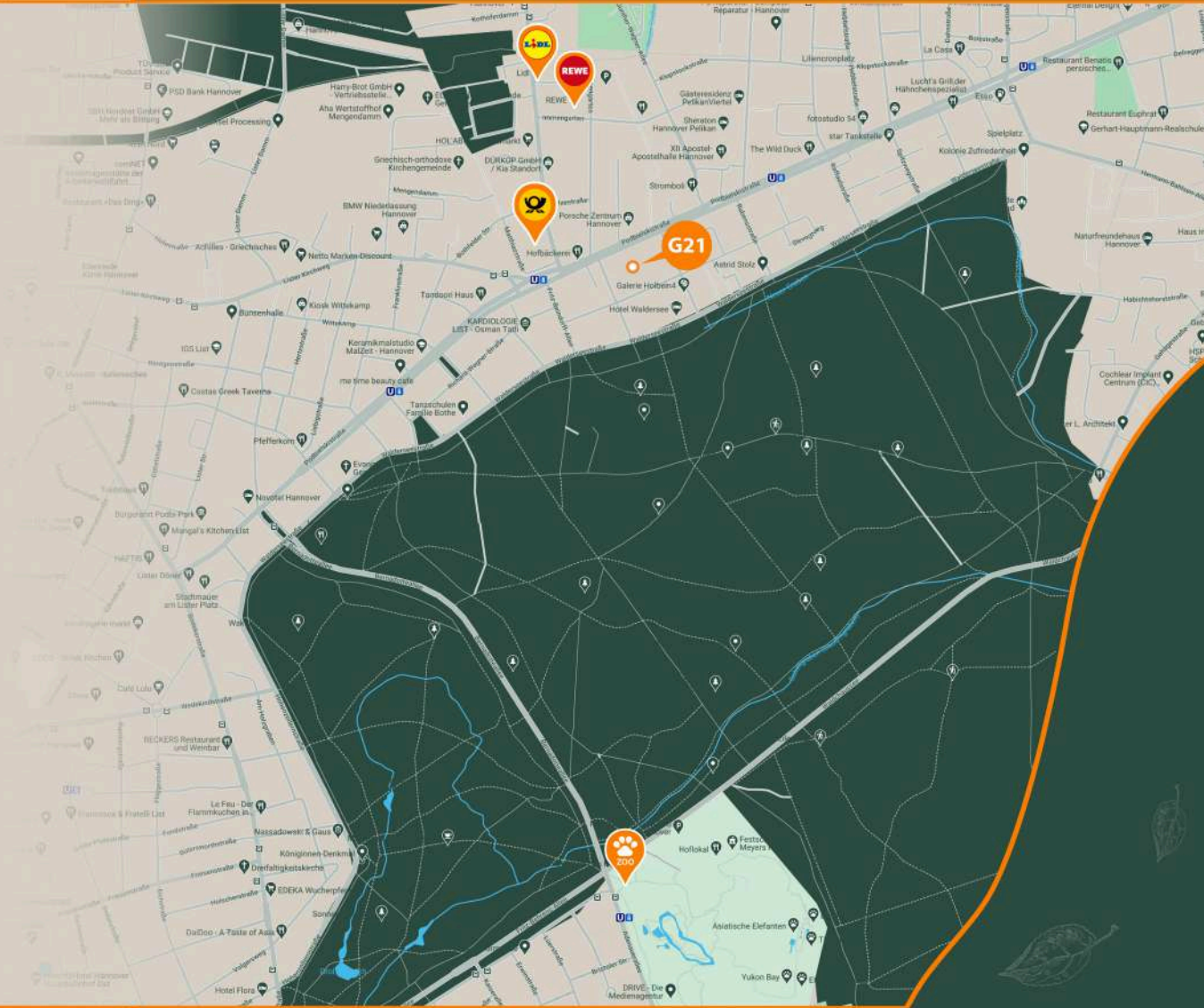
Neben der sehr begehrten, zentralen und dennoch ruhigen Wohnlage besticht das Neubauprojekt mit seiner **idealen Südausrichtung zur Eilenriede**. Die zum Süden gelegenen Wohnungen / Zimmer werden – bei Sonnenschein - den ganzen Tag über mit kostenloser und positiver Sonnenenergie versorgt. **Die bodentiefen Fenster werden lichtdurchflutet** und die **Solaranlage** hat - dank der Südausrichtung - einen **bestmöglichen Wirkungsgrad**.

Die angrenzenden Nachbargrundstücke haben keine Hinterhausbebauung, dafür viel Grünfläche und bieten damit – den neu projektierten Wohnungen – einen **attraktiven Ausblick ins Grüne** sowie ein Gefühl von Freiheit und Weite im Herzen Hannovers.

110 m südlich der Grünewaldstraße 21 liegt die Eilenriede und bietet einen **sehr hohen Freizeit- und Erholungswert**.

Apropos Freizeit: Neben zahlreichen gastronomischen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe bietet die Traditions-Tanzschule Bothe ein umfangreiches Tanzangebot und ist fußläufig in nur 8 Minuten erreichbar. Zum Zoo Hannover radelt man 7 Minuten quer durch die Eilenriede, zum Lister Turm Biergarten sind es nur 5 Minuten. Das nächstgelegene Fitnessstudio, der Physical Park im Pelikanviertel, ist direkt neben dem Sheraton Hotel und fußläufig in 7 Minuten erreichbar. Weitere Fitnessstudios wie Sports & Spa, das La Vita Fit Fitness für Frauen und Elan sind in ca. 7 Fahrradminuten gelegen. Sie sehen, es gibt viel zu entdecken.

Fazit: Sehr gute Wohnlage + attraktiver Neubau = einziehen und wohlfühlen!



Natur & Ruhe

Großstadt-Feeling mit viel Natur.

Großstadt-Feeling mit viel Natur inmitten der City und Umgebung – das ist Hannover. Im Herzen der Landeshauptstadt dehnt sich in zentraler Lage die Eilenriede auf rund 642 ha aus. Bekannt auch als die „Grüne Lunge“ ist sie doppelt so groß wie der Central Park in New York und ist einer der bedeutendsten und größten Stadtwälder Europas. Weitere Highlights der Landeshauptstadt Hannover bietet das weltberühmte Sprengel-Museum, die eindrucksvolle Altstadt, die herrlichen barocken Herrenhäuser Gärten, der zentral gelegene Maschsee oder das neue Rathaus – nur um einige zu nennen. Aber auch die vielen namhaften Großunternehmen und zahlreichen internationalen Messen machen Hannover zu einem attraktiven und pulsierenden Wirtschaftsstandort.



Hannover – Natur und Ruhe inmitten einer Metropole





Die Vorzüge auf einen Blick



- Begehrte Lage, Malerviertel / List
- Zentrumsnah und dennoch ruhig
- 3 km bis zum Zentrum/ Hbf (6 Min. mit Stadtbahn, 8 Min. mit Auto)
- Nächste Stadtbahnstation „Vier Grenzen“ in 350 m
- Ideale Südausrichtung des Neubaus zur Eilenriede
- Attraktiver Ausblick ins Grüne
- Hoher Freizeit und Erholungswert
- Rarität: Neubau im gewachsenen Wohngebiet



Zeitgemäße Architektur in Kombination mit hochwertigen Materialien, einer anspruchsvollen Ausstattung und viel Liebe zum Detail – dieses Prinzip wird bei unserem exklusiven Neubau von der Fassade über die Hausflure bis in die Penthouse-Wohnungen konsequent verfolgt. Vom liebevoll gestalteten Außenbereich mit besonders schönen Bäumen (z.B. Cornus kousa) und vielen immergrünen Pflanzen (u.a. Rhododendren) gelangen Sie über die hellen, repräsentativen Eingangsbereiche mit dem Aufzug bequem in jede Etage sowie auch den Keller mit Tiefgarage und Abstellräumen. Überzeugender als lange Texte wird ein Besichtigungstermin sein, bei dem Sie sich selbst einen ersten Eindruck über unseren besonderen Neubau verschaffen können.

Ausstattung

- Barrierefreie Mietwohnungen
- Moderner Personenaufzug
- Treppenhäuser teils mit exklusiven Designer Tapeten und -Lampen
- Große Oberlichter in den obersten Etagen der Treppenhäuser
- Moderne Sicherheits-Schließanlage
- Video-Gegensprechanlage mit mobiler Türkommunikation über Smartphone
- Erhöhter Einbruchschutz
- Paketkastenanlage MyRenzbox für Paketsendungen bei Abwesenheit
- Geschlossene Fahrradabstellmöglichkeiten im Fahrradkeller u./o. Fahrradhäuschen
- Fahrradreparaturwerkstatt in der Tiefgarage
- Zusätzlich offene Fahrradabstellmöglichkeiten im Innenhof
- Schön gestalteter Außenbereich mit Outdoor-Möbeln im Innenhof zum Entspannen
- Moderne, helle Tiefgarage mit Ladeinfrastruktur für Elektromobilität an jedem Stellplatz
- Energie-Effizienzhaus KfW 55EE
- Fernwärmeanschluss
- Glasfaser-Internetanschluss für schnelles und stabiles Internet
- Solaranlage-dadurch günstige Enercity Stromtarifemöglich

Der Blick ins Grüne



Grenzenlose Gestaltungsmöglichkeiten

Die Vorstellungen eines modernen Zuhauses äußern sich in klassisch zeitloser Architektur in Kombination mit offenen Grundrissen, bodentiefen Fenstern, großzügigen und durchdachten Räumlichkeiten und Terrassen. Das ist zeitgemäßes Wohnen mit viel Komfort auf allen Ebenen.



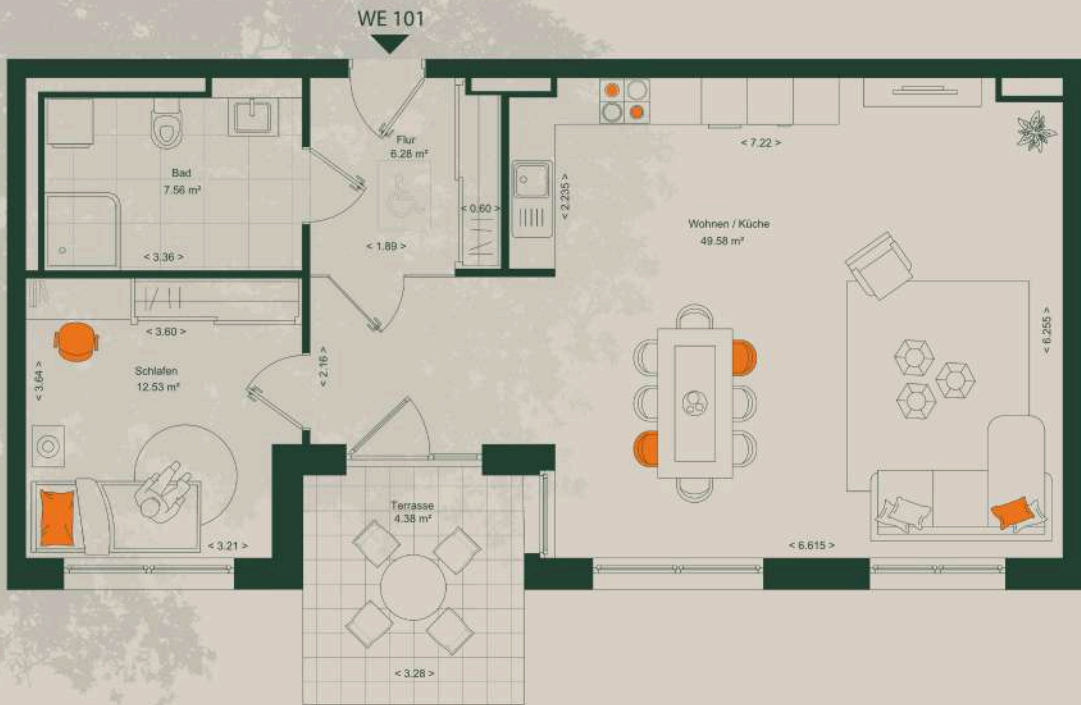
Ausstattung der Wohnungen

- 2 bis 4 Zimmer mit 52 bis 137 m² Wohnfläche
- Optimale Grundrisse
- Exklusive Raumhöhe von 2,75 m
- Wertige, hohe Türen
- Überdurchschnittlich dimensionierte / z.T. bodentiefe Fenster
- Großzügige Loggien, Balkone oder Terrassen mit Blick ins Grüne
- Echtholz –Eichenparkett / -dielen
- Hochwertige Fliesen und Sanitärausstattung
- Badewannen u./o. ebenerdig geflieste Dusche mit Glasabtrennung
- Elektrische Handtuchheizkörper
- Fenster mit elektrischen Raffstoreanlagen von ROMA
- Waschmaschinenanschluss in jeder Wohnung (Abstellraum od. Bad)
- Abstellraum im Keller
- Penthouse Wohnungen des Vorderhauses mit großen 2 x 1m Oberlichtern im Flurbereich für noch mehr Licht und Freiheitsgefühl
- Maisonette-Wohnungen und das Townhouse mit moderner Treppe / Vollholzstufen

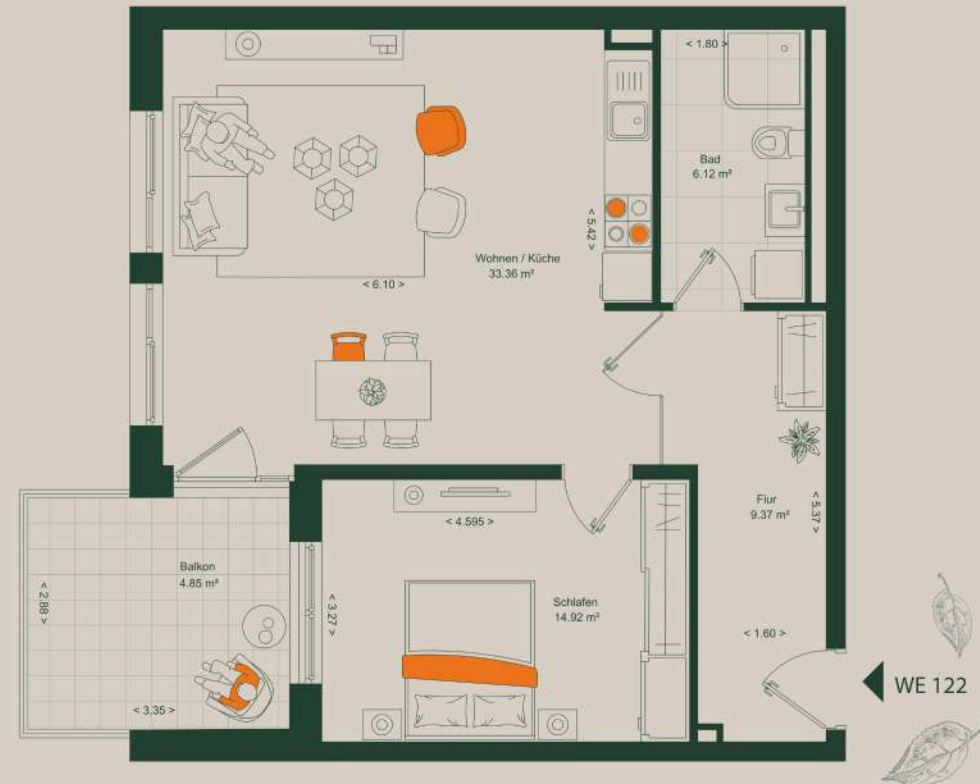


Grundrisse

Grünwaldstraße 21 (Vorderhaus), 30177 Hannover-List



WE 101, Erdgeschoss
2 Zimmer-Wohnung, Wohnfläche: 79.53 m²



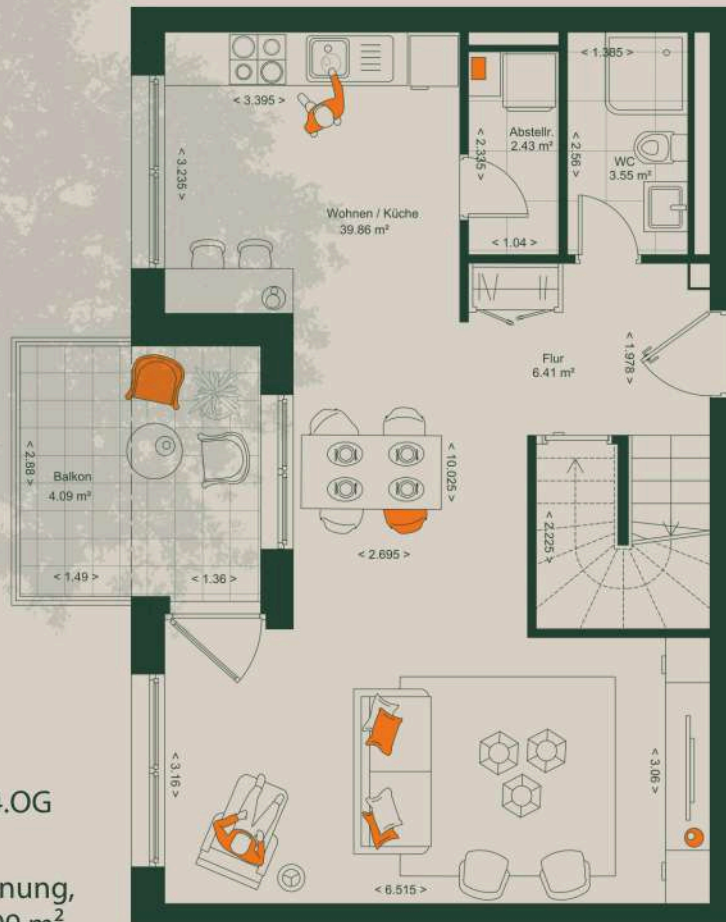
WE 122, 2.OG
2 Zimmer-Wohnung, Wohnfläche: 67.99 m²

Disclaimer: Dieser Grundriss dient nur einer ersten Information über die ungefähre Größe der Wohnung. Alle Maße sind Zirkelmaße und können von den tatsächlichen Maßen abweichen. Die Böcker GmbH & Co Verwaltungs KG übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Maße in diesem Grundriss. Zur Ermittlung der genauen Längen- und Flächenmaße muss ein Aufmaß vor Ort erfolgen.



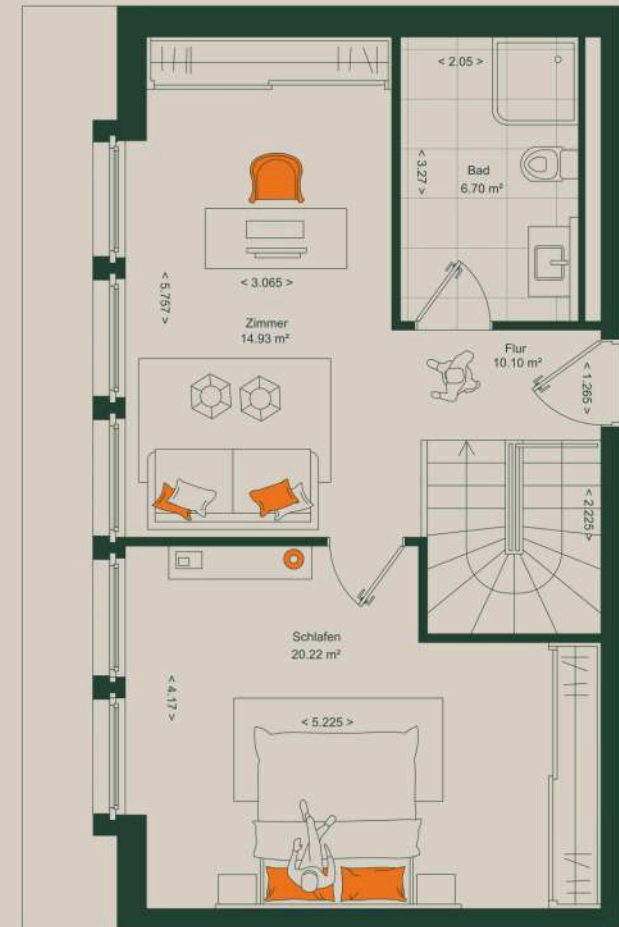
Grundrisse

Grünwaldstraße 21 (Vorderhaus), 30177 Hannover-List



WE 131

3.OG



WE 131

4.OG

WE 131, 3.OG / 4.OG
3 Zimmer
Maisonette-Wohnung,
Wohnfläche: 67.99 m²

Disclaimer: Dieser Grundriss dient nur einer ersten Information über die ungefähre Größe der Wohnung. Alle Maße sind Zirkumaße und können von den tatsächlichen Maßen abweichen. Die Böcker GmbH & Co Verwaltungs KG übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Maße in diesem Grundriss. Zur Ermittlung der genauen Längen- und Flächenmaße muss ein Aufmaß vor Ort erfolgen.



Grundrisse

Grünewaldstraße 21 (Vorderhaus), 30177 Hannover-List



WE 141, 4.OG
4 Zimmer-Penthousewohnung,
Wohnfläche: 133.35 m²



WE 132, 3.OG
4 Zimmer-Wohnung, Wohnfläche: 136.98 m²

Disclaimer: Dieser Grundriss dient nur einer ersten Information über die ungefähre Größe der Wohnung. Alle Maße sind Zirkumaße und können von den tatsächlichen Maßen abweichen. Die Böcker GmbH & Co Verwaltungs KG übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Maße in diesem Grundriss. Zur Ermittlung der genauen Längen- und Flächenmaße muss ein Aufmaß vor Ort erfolgen.

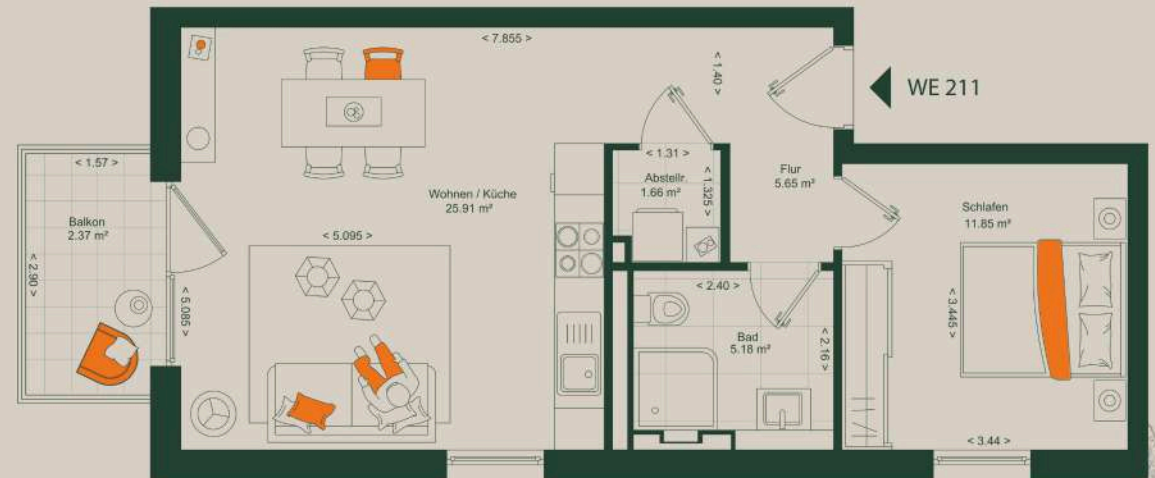


Grundrisse

Grünewaldstraße 21a (Gartenhaus), 30177 Hannover-List



WE 202, Erdgeschoss
2 Zimmer-Wohnung, Wohnfläche: 67.20 m²



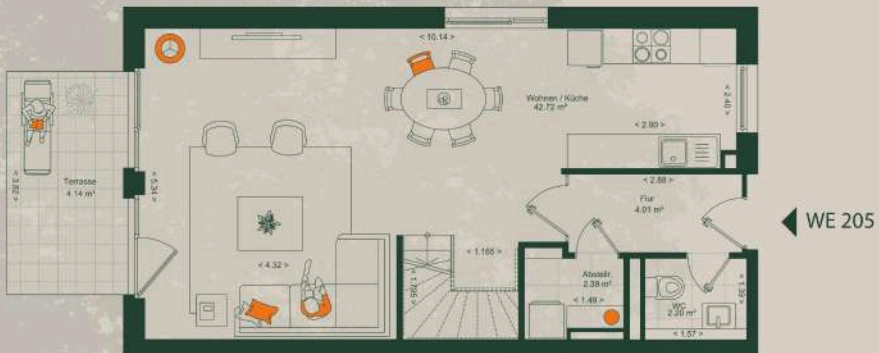
WE 211, 1.OG
2 Zimmer-Wohnung, Wohnfläche: 51.94 m²

Disclaimer: Dieser Grundriss dient nur einer ersten Information über die ungefähre Größe der Wohnung. Alle Maße sind Zirkelmaße und können von den tatsächlichen Maßen abweichen. Die Böcker GmbH & Co Verwaltungs KG übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Maße in diesem Grundriss. Zur Ermittlung der genauen Längen- und Flächenmaße muss ein Aufmaß vor Ort erfolgen.

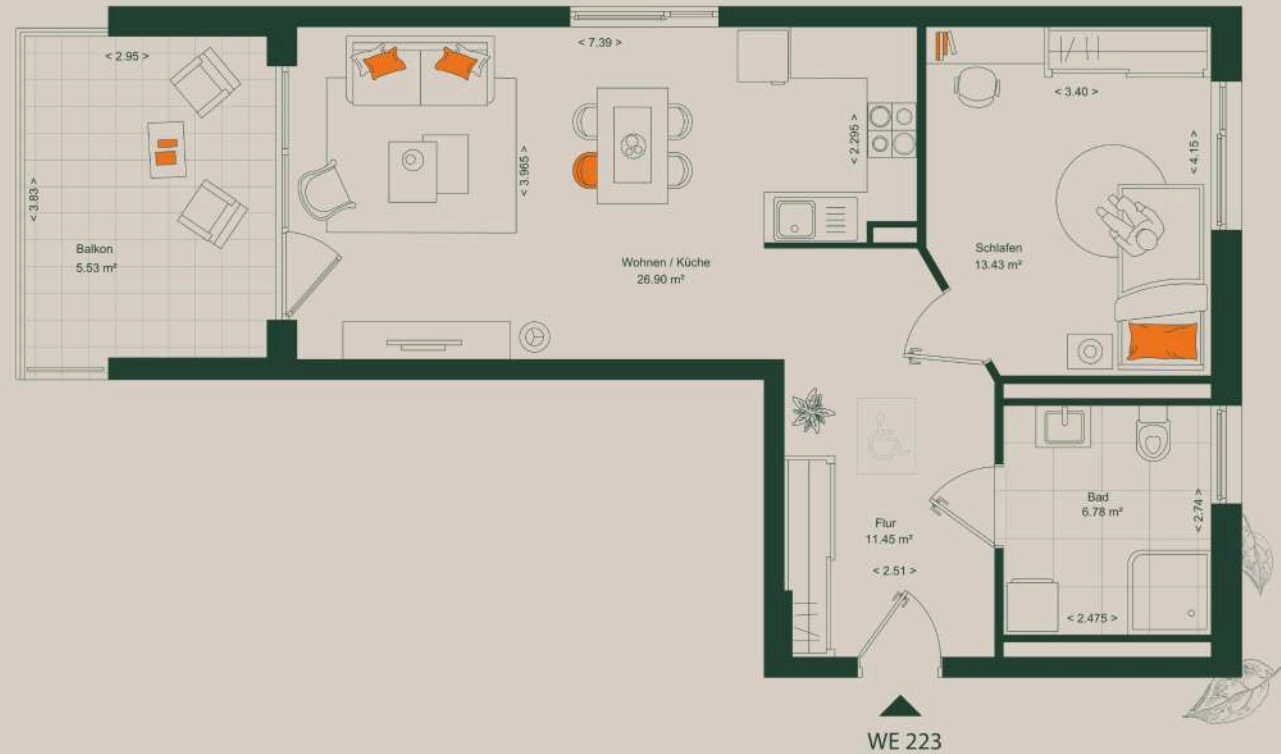


Grundrisse

Grünewaldstraße 21a (Gartenhaus), 30177 Hannover-List



WE 205, Erdgeschoss / 1.OG
3 Zimmer-Townhouse, Wohnfläche: 101.25 m²



WE 223, 2.OG
2 Zimmer-Penthousewohnung, Wohnfläche: 63.62m²

Disclaimer: Dieser Grundriss dient nur einer ersten Information über die ungefähre Größe der Wohnung. Alle Maße sind Zirkumaße und können von den tatsächlichen Maßen abweichen. Die Böcker GmbH & Co Verwaltungs KG übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Maße in diesem Grundriss. Zur Ermittlung der genauen Längen- und Flächenmaße muss ein Aufmaß vor Ort erfolgen.



Jetzt Mieten!

Ich freue mich auf Ihren Anruf!



Böcker GmbH & Co. Verwaltungs KG

JULIA KREIPE-BÖCKER

MRICS / Dipl. Kfr. / Dipl. Immobilienwirtin (DIA)

Tel.: 0511 47699-22

E-Mail: G21@boecker-bau.de

