

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Hohenhameln

### Zweifamilienhaus



Objekt-Nr. OM-351675

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **328.500 €**

31249 Hohenhameln  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	287,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	189,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	376,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten

287 m² großes Grundstück

Dachgeschoß :Ausbaufähig

Obergeschoß: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Esszimmer, Bad

Erdgeschoß : Wohn- mit Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad,

Kellergeschoß : Kellerräume, Waschkeller, Heizungskeller & Heizöltanks

## Ausstattung

- Sehr gute und gepflegte Ausstattung.
- Massivbauweise des Hauses, Doppelwandig gemauert mit Luftschicht
- Haus und Garagen mit Vollstein-Verklinkerung (1984 – 1985), ebenfalls mit Luftschicht
- Die doppelte Luftschicht erreicht eine sehr hohe Kälte- und Wärmeisolierung
- Garage Massivbauweise mit Vollstein-Verklinkerung (Erstellung 1984)
- Kunststofffenster mit Iso-Verglasung (2002 – 2004)
- Das Dach ist mit Betondachpfannen & Pappdocken eingedeckt.
- Sehr helle Wohnzimmer durch große Fenster.
- Öl-Zentralheizung und große Brennstoff-Lagerstätte.
- Satelliten-TV (separat für beide Wohnungseinheiten)
- Glasfaseranschluss

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller

## Sonstiges

Erneuerung aller Fenster mit Isolierverglasung im Jahre 2002 (EG) und 2004 (OG)

Renovierung Erdgeschoss im Jahr 2003

- Komplett Sanierung Badezimmer
- Renovierung Küche (E-Anschlüsse & Sanitäranschlüsse)
- Küche: Fliesen Fußboden und Fliesenspiegel
- Laminat Fußboden in Schlafzimmer, Esszimmer, Wohnzimmer, Flur
- Wände in hochwertigem Reibputz in Wohnzimmer, Schlafzimmer und Flur

Renovierung Obergeschoss im Jahr 2004

- Badezimmer – Fußboden Fliesen
- Erneuerung Holzfußboden mit Trittschalldämmung und Verlegeplatten

- Laminatfußboden in Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche und Flur

Austausch der Öltanks durch Kunststofftanks (3.000 Liter) (2004)

Erneuerung der Öl-Zentralheizung durch Brennwert Ölheizung (2015)

Anschluss an das Glasfaser Netz (Internet) – 2021

## **Lage**

Das Grundstück befindet sich an der ausgebauten Ortsdurchgangsstraße B 494 in Clauen mit circa 1.230 Einwohnern und ist der Gemeindeverwaltung Hohenhameln zugehörig.

Die Gemeinde Hohenhameln liegt eingebettet in der landschaftlich reizvollen Umgebung, der geographischen Mitte der wirtschaftlichen Ballungsräume Hannover, Hildesheim, Peine, Salzgitter und Braunschweig.

Der Zentralort Hohenhameln bietet neben modernen Schul- und Kultureinrichtungen auch sehr gute Einkaufsmöglichkeiten. Zahlreiche Fachgeschäfte bieten ein nahezu lückenloses Warensortiment.

Die Gemeinde Hohenhameln kann mit zahlreichen Sozialen Einrichtungen und Schulen aufwarten. Kindergärten und Kinderspielkreise stehen in den Ortschaften Clauen, Hohenhameln, Stedum, Bierbergen und Equord zur Verfügung. Grundschulen befinden sich in den Ortschaften: Hohenhameln und Clauen. Des Weiteren befinden sich in Hohenhameln die Orientierungsstufe, Haupt- und Realschule.

Das nächstgelegene Gymnasium befindet sich in der 9 km entfernten Ortschaft Ilsede.

Um die Schüler zu den Schulen der Gemeinde Hohenhameln und dem Gymnasium zu bringen, steht der öffentliche Busverkehr zu Verfügung.

Die Gemeinde Hohenhameln ist nahezu optimal an das überregionale Fernstraßennetz angeschlossen. Erreichbar über:

- Bundesautobahn A 2 (Auffahrt Hämelerwald), Entfernung 15 km

- Bundesautobahn A 7 (Auffahrt Hildesheim/Drispenstedt), Entfernung 9 km

Zusätzlich sorgt das Konzept des öffentlichen Personen-Nahverkehrs für eine kostengünstige Anbindung an die niedersächsische Landeshauptstadt Hannover über die Buslinie 948 Hohenhameln – Hämelerwald mit den entsprechenden Anschlußzügen in Richtung Hauptbahnhof Hannover.

Der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich in Hannover – Langenhagen und ist über die A 2, Abfahrt Langenhagen innerhalb von dreißig Autominuten zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	107,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



EG - Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG - Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



EG - Bad



EG - Bad



EG - Esszimmer



# Exposé - Galerie



EG - Küche



OG - Küche



# Exposé - Galerie



OG - Bad



OG - Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



OG - Esszimmer



OG - Esszimmer



# Exposé - Galerie



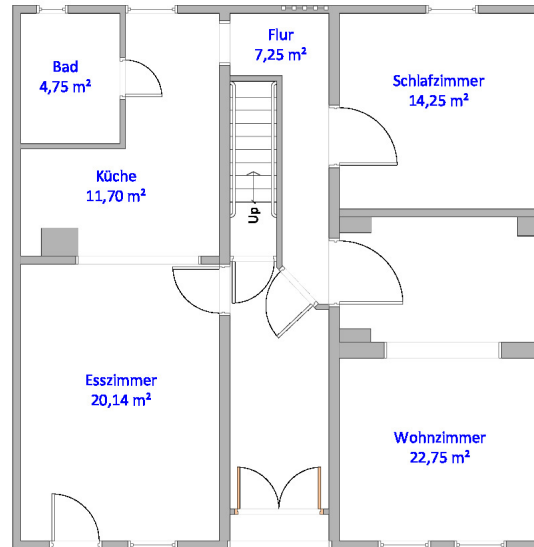
OG - Wohnzimmer



OG - Flur

# Exposé - Grundrisse

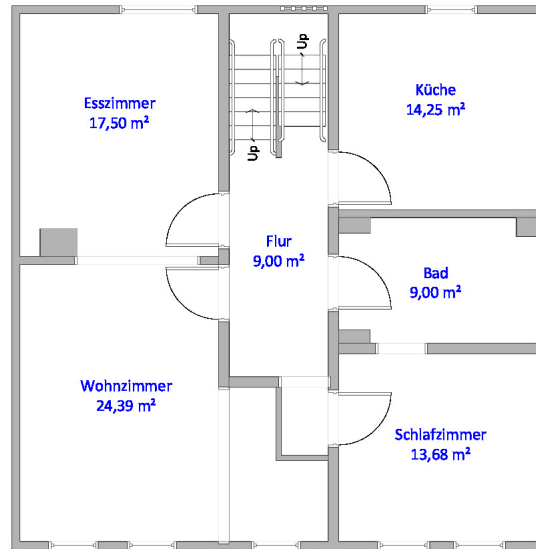
## Erdgeschoss





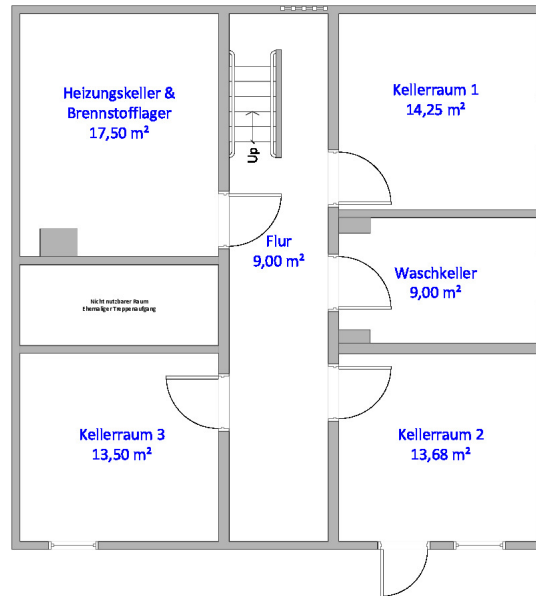
# Exposé - Grundrisse

Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse

Keller



# Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss

