

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Uetze

### 2-Familienhaus, direkt in 31311 Uetze



Objekt-Nr. OM-357600

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **415.000 €**

31311 Uetze  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	916,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	210,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	303,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktives Zweifamilienhaus, mit einem zusätzlichen Wohnbereich im Souterrain, direkt in 31311 Uetze. Es liegt in einer bevorzugten ruhigen Sackgassenlage - als letztes Haus.

Die Wohnung im EG verfügt über 96,41 m<sup>2</sup> + große Terrasse und im Souterrain ein Wohnraum mit 18,51 m<sup>2</sup> + HWS

Die Wohnung im OG (vermietet) verfügt über 79,51 m<sup>2</sup> + Balkon

Ausreichend Platz und sehr geeignet für alle denen z.B. auch ein Garten wichtig ist. Zudem befindet sich im Souterrain zusätzlich ein Gästezimmer mit Waschbecken mit 18,51 m<sup>2</sup>, ebenso ist ein WC im Keller und vorbereitet ein Bereich, wo eine Dusche installiert werden kann (Leitungen liegen), dieses ist neben dem HWS-Raum.

Der Bereich eignet sich ideal als zusätzlicher Wohnraum für die Familie, als Gästezimmer oder als Wellness-Bereich mit Sauna o. Ä.

Die EG-Wohnung hat eine Terrasse, in einem blickgeschütztem Bereich - perfekt zum Entspannen und Genießen.

Alle Angaben zu den Wohnflächen (EG + OG + Souterrain) sind nach DIN, die tatsächlichen Flächen sind ein wenig größer.

Der Garten (ebenso blickgeschützt) bietet reichlich Platz und teilt sich in zwei Rasenflächen auf, wo teilw. auch Obstbäume und Beete für Gemüse in einem Zwischenbereich zu finden sind. Der Garten insgesamt bietet viele Möglichkeiten, auch die der Umgestaltung. Neben dem Haus ist eine Art Laube (massiv) mit 6 m<sup>2</sup>, die über den Garten erreichbar ist.

Neben der massiven Garage ist ein Carport und direkt daneben noch eine Möglichkeit für einen Stellplatz.

Besichtigungen:

Nach Absprache, bitte einfach über das Kontaktformular hier schreiben, mit Rückrufnummer und Mailadresse.

Gerne beantworte ich Ihre Fragen vorab per Mail oder Telefon.

## Ausstattung

Renovierungszustand:

EG / KG: Die Immobilie wurde immer sehr gut gepflegt, teilweise modernisiert/renoviert

OG: Ist komplett renoviert

Alle Fenster in Richtung Westen wurden schon erneuert (Wetterseite), alle anderen sind in Ordnung.

Die Dachfenster sind auch neu.

Das Dach wurde in 2025 zusätzlich gedämmt, dieses ist im Energieausweis noch nicht berücksichtigt. D.h. der tatsächliche Energiewert vom Haus ist besser als der Energieausweis.

Ausstattung:

- Dachdämmung 2025
- Fassadendämmung vorhanden
- Massive Gartenlaube (ca. 6 m<sup>2</sup>)
- Rollläden (alle Fenster)

- Bodenbeläge: u.a. Parkett
- Große Abstellräume im Keller
- Gasanschluss vorhanden (optional nutzbar)
- DSL vorhanden, Glasfaser möglich
- Heizkessel 2003 erneuert (Niedertemperaturkessel)

#### Zusammenfassung:

- Das Haus steht nach Absprache per sofort frei zur Verfügung
- großer Garten
- voll unterkellert
- Keller teilw. zu Wohnzwecken ausgebaut
- 1 massive Garage + 1 Carport + 1 weiterer Stellplatz

#### Energie:

- Außenwände: Sind zusätzlich gedämmt
- Dachboden: Wurde in 2025 gedämmt
- Energieausweis: Vorhanden
- Wesentliche Energieträger: Öl
- Energieeffizienzklasse: D
- Baujahr der Heizung: 2003 (Niedertemperaturkessel)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Gasanschluss vorhanden

#### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## **Lage**

Das Zentrum der Stadt Hannover ist in ca. 35 Min. mit dem Auto zu erreichen.

In Uetze vor Ort:

KiTa: 500 m

Grundschule: 300 m

Bus: 400 m

Einkaufsmöglichkeiten: 750 m

Gaststätten: 600 m

Tankstelle: 700 m

Hausarzt-Praxis: 750 m

Apotheke: 800 m

Im Ort sind u.a. mehrere Kindergärten, als auch alle Schulformen vorhanden.

Für die alltäglichen Dinge gibt es Supermärkte, Bäcker und Restaurants.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Blick aus dem Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Sicht aus dem Garten



Rückseite

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Rückseite

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafz. 2 / Kinderzimmer EG



Bad EG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



OG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer



OG Küche

# Exposé - Galerie



OG Küche



OG Bad

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 1



OG Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



OG Flur



Wohnraum im Keller

# Exposé - Galerie



Flur im Keller

Flur im Keller



Heizungsraum

# Exposé - Galerie



Flur 2 Keller



Kellerraum

# Exposé - Galerie

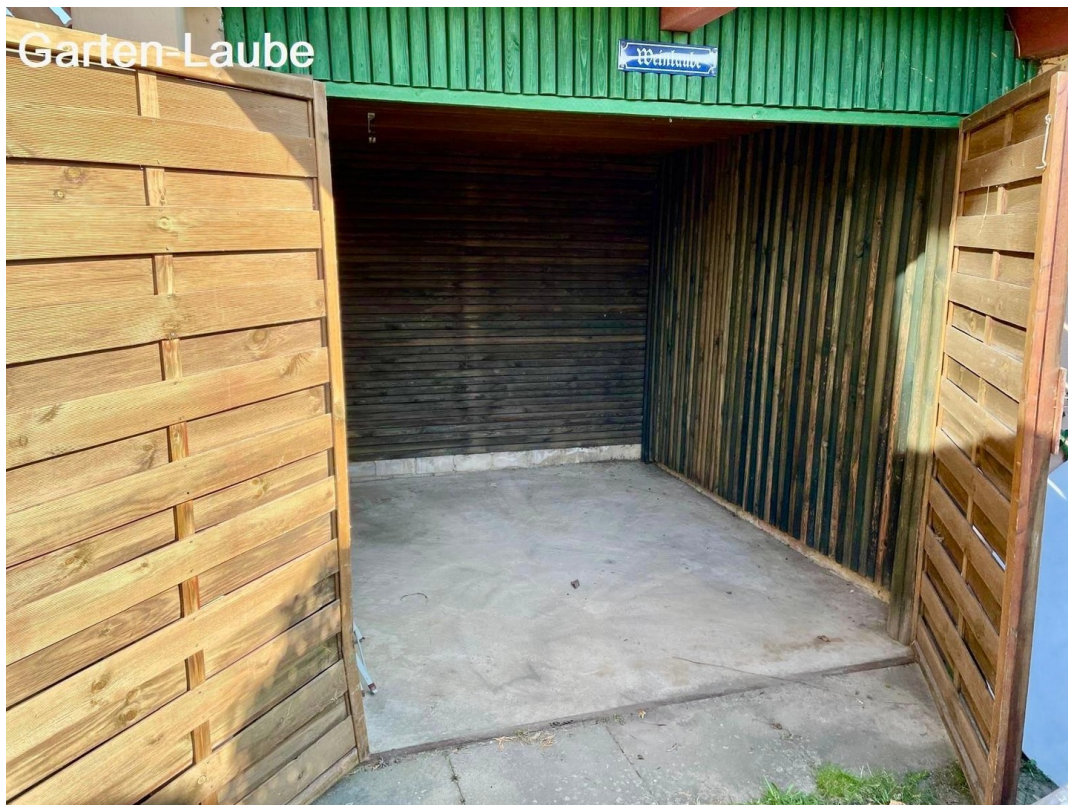


Kellerraum



Dachboden

# Exposé - Galerie



Gartenlaube

# Exposé - Grundrisse



Keller



EG

# Exposé - Grundrisse



DG