

Exposé

Einfamilienhaus in Gronau (Leine) OT Banteln

Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten



Objekt-Nr. OM-373059

Einfamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
J. Holleis

31028 Gronau (Leine) OT Banteln
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1998
Grundstücksfläche	600,00 m²
Etagen	2
Zimmer	6,00
Wohnfläche	172,00 m²
Nutzfläche	93,00 m²
Energieträger	Gas

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Carports	1
Stellplätze	2

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier wird sich Ihre Familie wohlfühlen!

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, von denen eines derzeit als Ankleidezimmer genutzt wird, das große Wohnzimmer mit Essbereich und verbundener Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche.

Im Obergeschoss liegen drei Schlafzimmer mit hohen Decken und ein großzügiges Bad mit Eckwanne und Dusche. Das größte Zimmer eignet sich ideal als Wohn- oder Schlafräum für Teenager oder als geräumiges Büro und verfügt über einen sonnigen Balkon.

Im trockenen Keller gibt es eine Sauna mit Dusche, einen Hobby- bzw. Fitnessraum, eine Vorratskammer mit Platz für Kühltruhe und Kühlschrank, einen Werkraum sowie ein WC und den Anschluss für die Waschmaschine.

Zusätzlichen Stauraum bietet das isolierte Dachgeschoss.

Das Haus wurde stets mit handwerklichem Geschick gepflegt und befindet sich in einem bezugsfertigen Zustand. Die Gasheizung wurde im Jahr 2024 erneuert. Die hochwertige Einbauküche mit Granitplatte wurde vor einigen Jahren für rund 15.000 € angeschafft und zeitgleich der Boden erneuert. Im Wohnzimmer sorgt ein Kaminofen in der kalten Jahreszeit für eine gemütliche Atmosphäre und spart Heizkosten.

Für Fahrzeuge stehen im Carport zwei überdachte Stellplätze zur Verfügung, zudem gibt es einen abschließbaren Bereich für Fahrräder. Vor dem Carport bietet eine großzügige Einfahrt Platz für zwei weitere Fahrzeuge, wenn Freunde zu Besuch kommen.

Ein besonderes Highlight ist die überdachte Terrasse, die auch als Wintergarten genutzt werden kann und einen offenen Zugang zum blühenden Garten bietet. Abgerundet wird der Außenbereich durch einen kleinen Pavillon, der sich ideal für eine Outdoor-Küche oder als zusätzlicher Rückzugsort eignet.

Der Garten wurde über die Jahre mit viel Liebe zum Detail gestaltet – Bäume, Büsche und pflegeleichte Pflanzen sorgen im Frühling und Sommer für ein besonders schönes Ambiente. Dank Regenwasserzisterne entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Bewässerung.

Wir verkaufen das Haus, weil es für zwei Personen inzwischen einfach zu groß geworden ist. Wir würden uns freuen, wenn eine junge Familie hier einzieht und sich genauso wohlfühlt, wie wir es all die Jahre getan haben.

Ausstattung

Das Haus wurde im Laufe der Jahre regelmäßig modernisiert. So wurden die Duschkabinen erst vor zwei Jahren erneuert, und auch die Badezimmermöbel im Erdgeschoss sind neu. Die Böden im Obergeschoss sind derzeit mit Linoleum ausgelegt, das sich leicht entfernen lässt – so können Sie Ihre eigenen Vorstellungen bei der Bodengestaltung ganz einfach umsetzen. Im Erdgeschoss sind die Böden mit Fliesen und hochwertigem Laminat ausgestattet.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Einbauregale im Keller, Kühltruhe und viele Möbel können auf Wunsch gratis übernommen werden. Einzugstermin nach Absprache und auch der Preis ist verhandelbar. Bei weiteren Fragen auch gerne per E-Mail an: hausinbanteln@gmx.de

Lage

Das Haus befindet sich im Neubaugebiet von Banteln in einer ruhigen Sackgasse ohne Durchgangsverkehr. Die Umgebung ist geprägt von einer familienfreundlichen Nachbarschaft. Ob im pflegeleichten Garten, beim Fahrradfahrenlernen in der Einfahrt oder im großzügigen Haus selbst – hier gibt es viel Raum zum Leben, Spielen und Wohlfühlen. Die geschützte Lage sorgt zudem für ein hohes Maß an Privatsphäre und Sicherheit, sodass sich Kinder unbeschwert im Freien bewegen können. Ganz in der Nähe befindet sich ein Spielplatz, und in wenigen Minuten erreicht man die Leine, wo man angeln oder einfach die Natur genießen kann. Dank des Leine-Heide-Radwegs lassen sich abseits der Straßen entspannte Fahrradtouren mit der ganzen Familie unternehmen. Im Ort gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule, in Gronau oder Elze die weiterführenden Schulen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	120,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Blick außen

Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse



Blick v. Terrasse i.d. Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kaminofen

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer/Essbereich



Blick in Küche vom WoZi aus

Exposé - Galerie



Küche mit Granitarbeitsplatte



Küche mit modernen Geräten

Exposé - Galerie



Badezimmer im EG

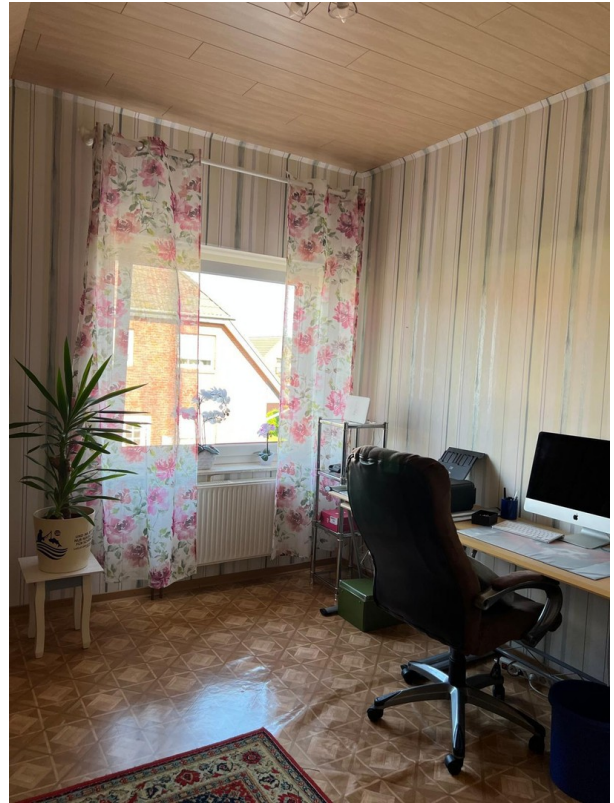


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Obergeschoss Büro



OG Grosses Zimmer links

Exposé - Galerie



OG Grosses Zimmer rechts



Sauna im Keller



Sauna im Keller

Exposé - Galerie



Sauna im Keller



Fitnessraum

Exposé - Galerie



Hobbyraum

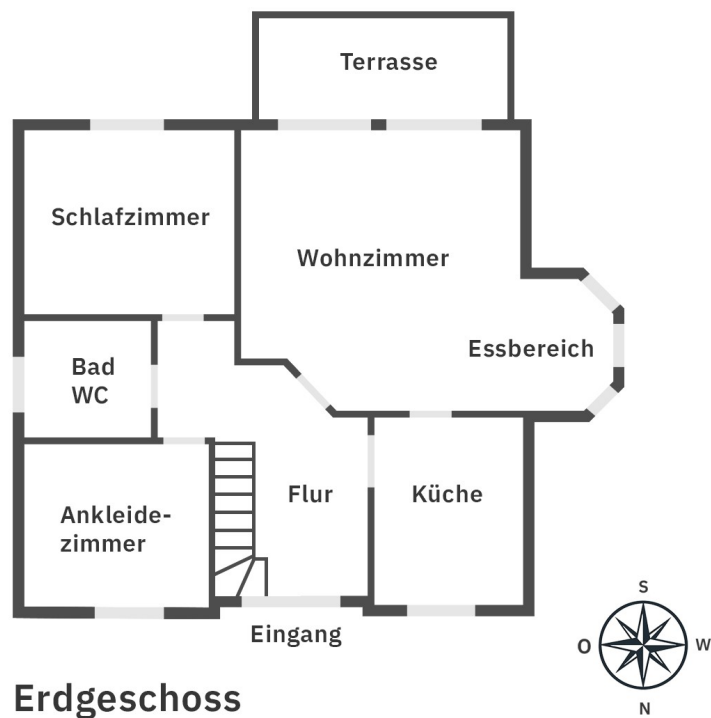


Vorratskammer Keller

Exposé - Galerie



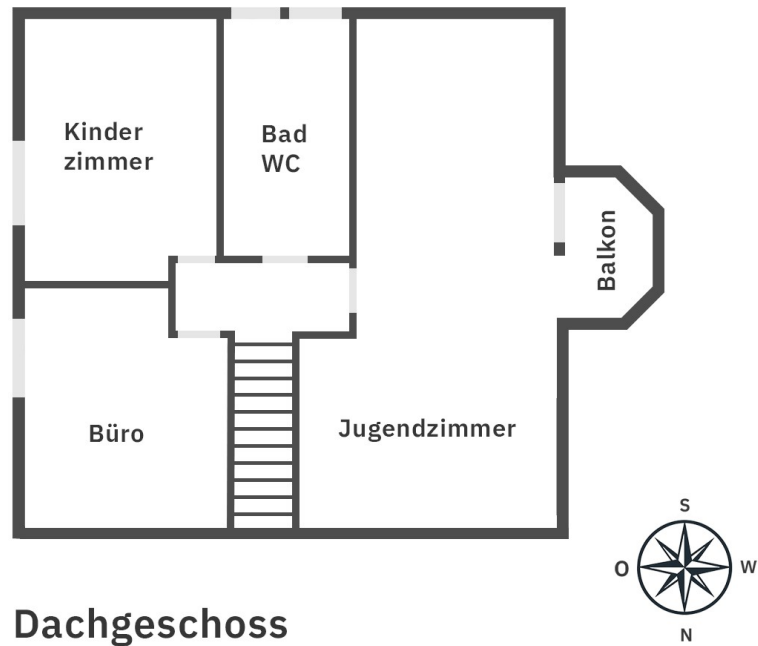
Waschraum Keller



Erdgeschoss

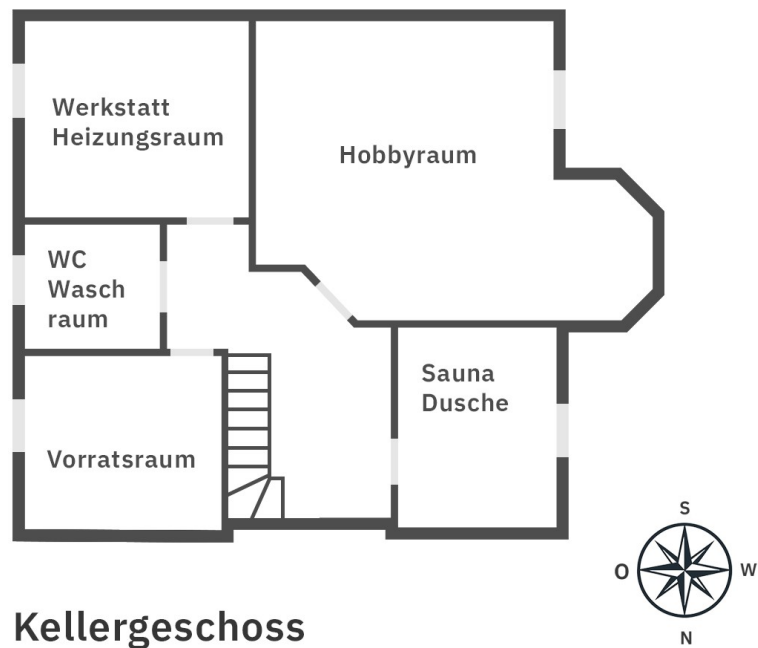
Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Dachgeschoss

Grundriss Obergeschoss



Kellergeschoss

Grundriss Keller

Exposé - Galerie



Balkon