

Exposé

Reihenhaus in Hannover

**Naturnah und energieeffizient: Reihenhaus in Bemerode
- perfekt für Familien**



Objekt-Nr. OM-386721

Reihenhaus

Verkauf: **550.000 €**

30539 Hannover
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	150,00 m²	Übernahmedatum	15.06.2026
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,50	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	128,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	20,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das dreigeschossige Reihenhaushaus ist hochwertig ausgestattet und bietet mit seinen 5 Zimmern (Ausbaubar zu 6) Platz für die ganze Familie. Das Energieeffizienzhaus wurde 2009/2010 gebaut. Im Erdgeschoss befinden sich eine fußbodenbeheizte Küche, ein Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC, sowie ein großes Wohn- und Esszimmer, welches mit Parkett ausgelegt ist. Der sonnendurchflutete Erker im Wohnzimmer dient als Schaufenster in Ihre grüne Oase und sorgt mit seinen großen Türen für eine direkte Verbindung auf die Terrasse und in den Garten. Im Garten befindet sich ein Stelzenhaus mit Rutsche und Schaukel und der Möglichkeit für einen großen Sandkasten. Der Stahlmattenzaun wurde 2019 durch eine Fachfirma errichtet und sorgt durch seine Begrünung für ausreichende Privatsphäre. Durch das Tor, gelangt man durch den Garten auf den Gemeinschaftsweg hinter dem Grundstück.

Über eine mit LEDs beleuchtete Treppe erreichen Sie das Obergeschoss. Dort befindet sich ein Bad mit Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper, Badewanne und großzügiger, ebenerdiger Regendusche. Diese ist mit außergewöhnlichen, fugenfreien Acrylwänden versehen.

Schönes Gimmick: Die Fußbodenheizung wärmt auch den Boden der Dusche.

Im den drei anderen Zimmern des OG wurde Laminat verlegt, zwei der Zimmer verfügen über bodentiefe Fenster mit französischen Balkons.

Im Dachgeschoss wurde ein weiteres Badezimmer mit Badewanne integriert. Der restliche Raum des DG wurde offen gestaltet und bietet viele Einrichtung- bzw. Nutzungsmöglichkeiten für die ganze Familie.

Ausstattung

Im gesamten Erdgeschoss und den Kinderzimmern sorgen elektrische Rollläden für Privatsphäre.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Provisionsfrei von privat!

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Spielstraße direkt am Landschaftsschutzgebiet – mit unverbaubarem Blick ins Grüne und einem Umfeld, in dem Kinder sorgenfrei aufwachsen können.

Das nachhaltige Modellbaugebiet am Kronsberg bietet nicht nur eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch ein außergewöhnlich naturnahes Wohnumfeld. Die Nähe zu Wiesen, Feldern und Spielplätzen ermöglicht es Kindern, sicher draußen zu spielen, während Erwachsene die Ruhe und den Erholungswert der Umgebung genießen. Trotz der idyllischen Lage erreichen Sie die Innenstadt Hannovers mit der Stadtbahn (Haltestelle ca. 7 Gehminuten) in nur etwa 20 Minuten. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zudem Arztpraxen, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Krippen und Schulen. Der Ausblick von „Hannovers höchstem Berg“ sowie die ruhige, grüne Lage schaffen ein ideales Zuhause für Familien, die Naturverbundenheit und Stadtnähe verbinden möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	74,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Blick aus Küchenfenster

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Blick auf Küche und Eingang



Gäste-WC im EG

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer mit Gartenblick

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich im Wohn/Esszimmer

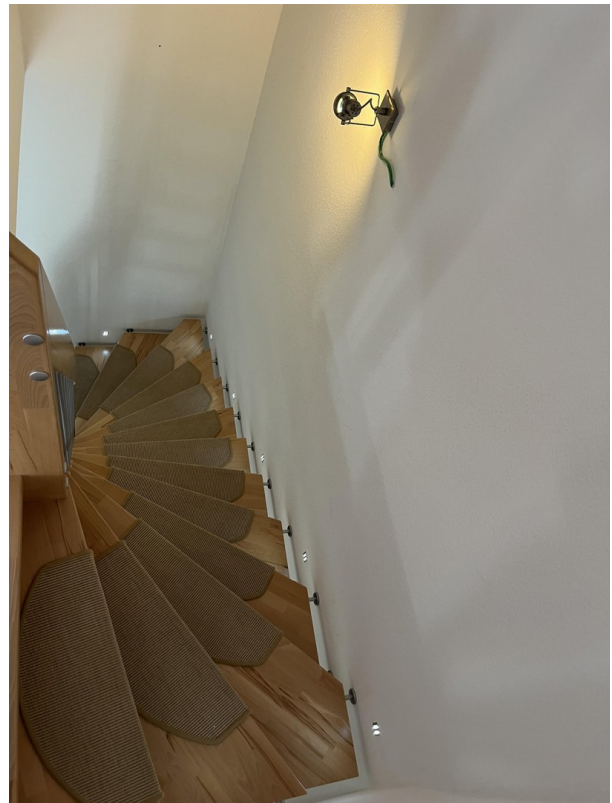
Exposé - Galerie



Garten in Benutzung



Flur EG



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Exposé - Galerie



Badezimmer im 1. OG



Bad mit Dusche und Badewanne i



Badezimmer im 1. OG

Exposé - Galerie



Ausblick vom Badezimmer



Blick aus dem 2. OG

Exposé - Galerie



Wohnraum 2. OG



Wohnraum 2. OG

Exposé - Galerie



Wohnraum 2. OG



Bad mit Badewanne im 2. OG

Exposé - Galerie



Badezimmer im 2. OG



Unmittelbare Umgebung

Exposé - Galerie



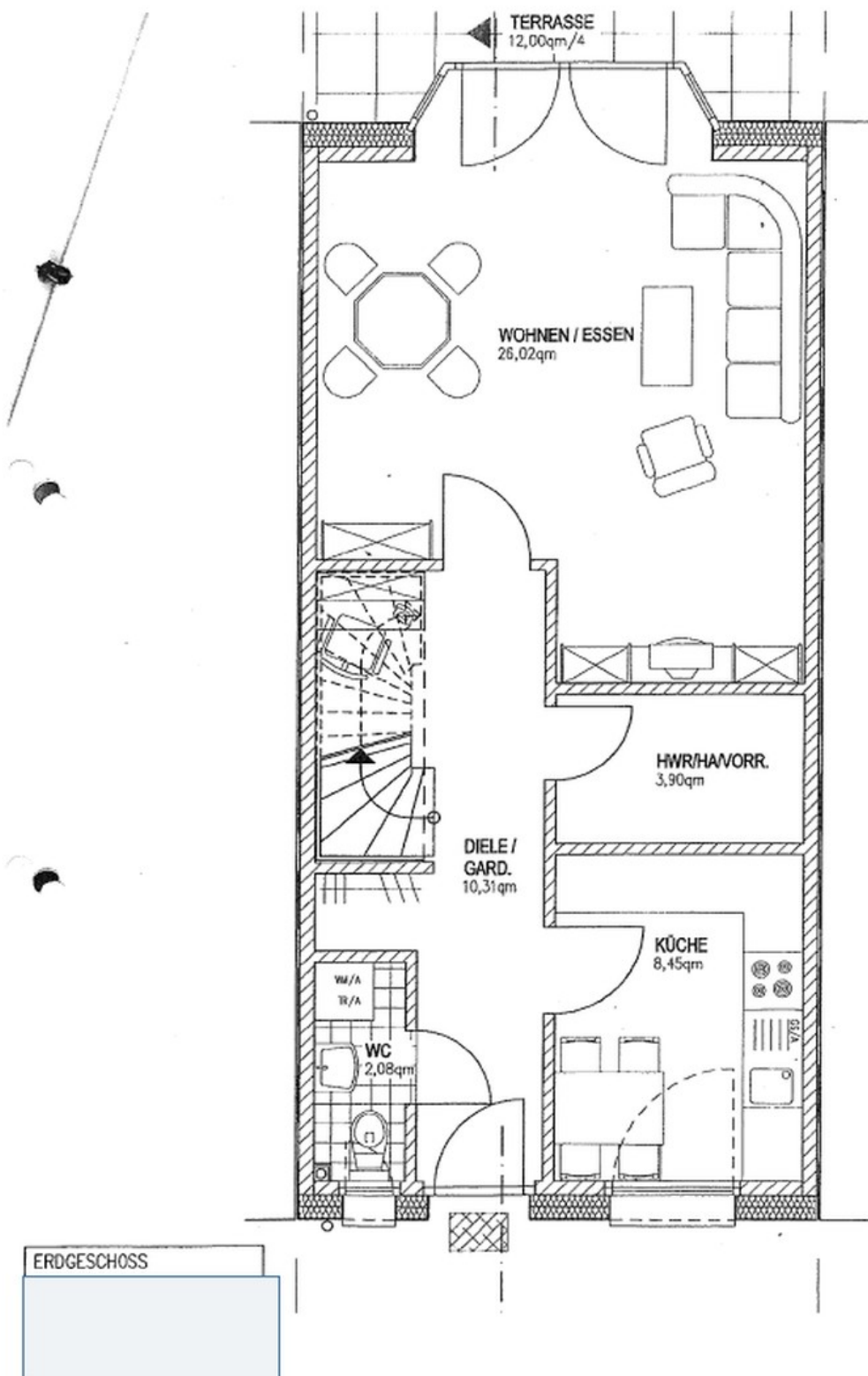
Unmittelbare Umgebung



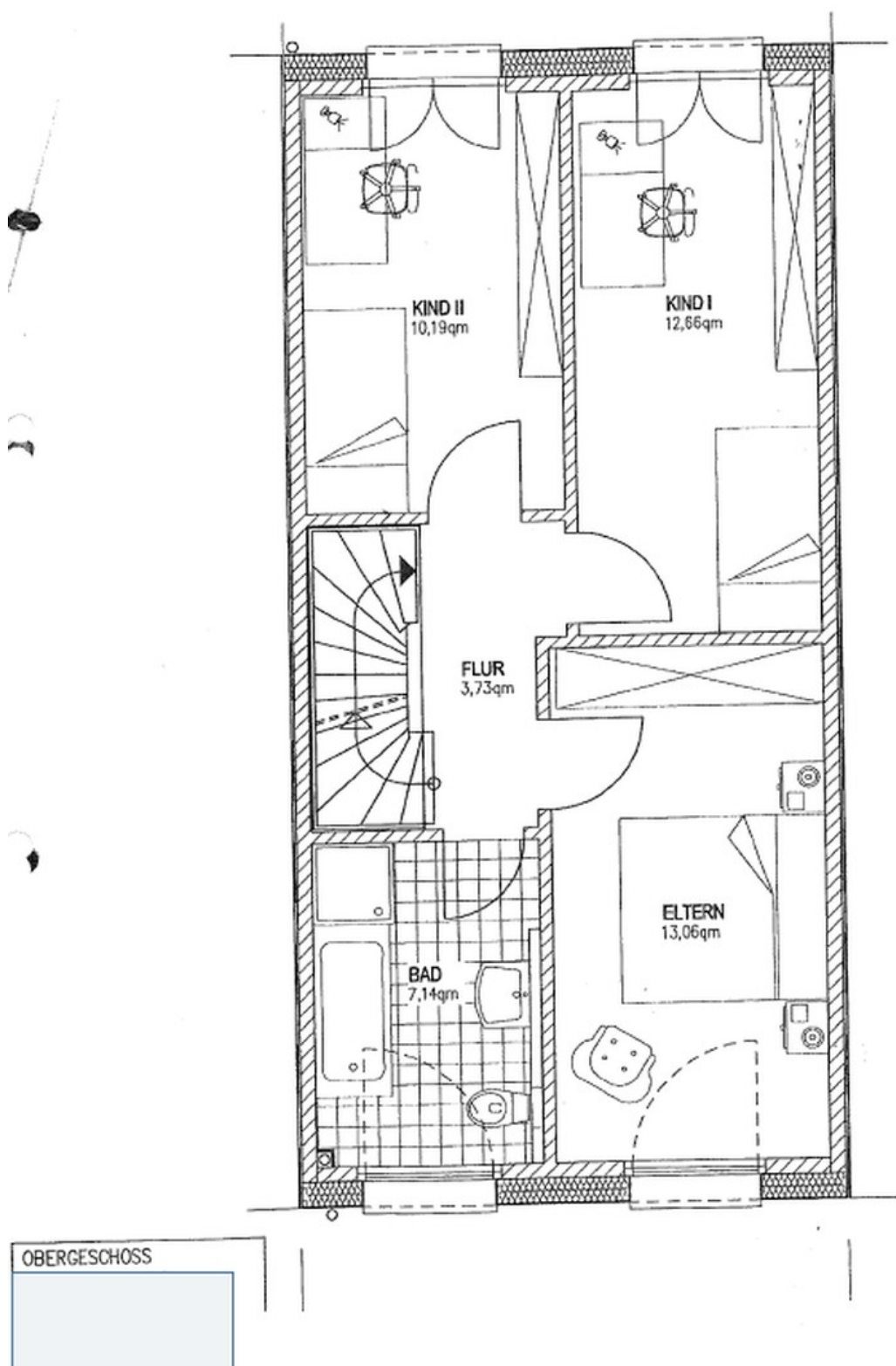
Exposé - Galerie



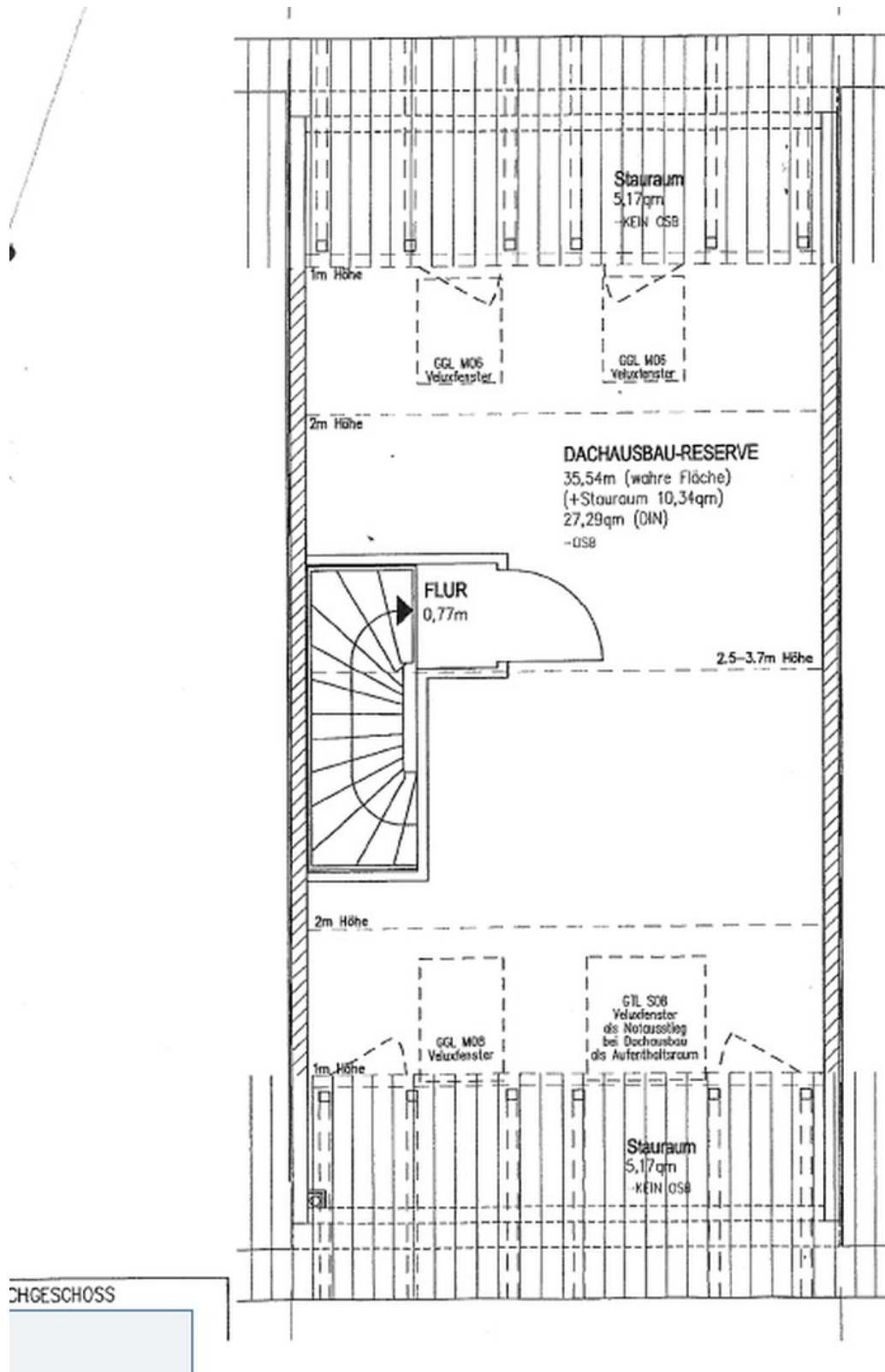
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

1) Berechnung der Wohnfläche

	DIN - resp. II. BVO - Wohnfläche	Wahre Fläche
Erdgeschoss		
Wohnen/Essen	24,76 qm	24,76 qm
Küche	9,71 qm	9,71 qm
HWR/HA/Varr.	3,90 qm	3,90 qm
WC	1,87 qm	1,87 qm
Diele/Garderobe	<u>10,51 qm</u>	<u>12,23 qm</u>
	50,75 qm	52,47 qm
Obergeschoss		
Eltern	13,41 qm	13,41 qm
Kind I	12,57 qm	12,57 qm
Kind II	10,10 qm	10,10 qm
Bad	6,92 qm	6,92 qm
Flur	<u>3,59 qm</u>	<u>3,59 qm</u>
	46,59 qm	46,59 qm
Erd- und Obergeschoss	97,34 qm	99,06 qm
./. 0,5% Putz	<u>-0,49 qm</u>	<u>-0,50 qm</u>
Wohnfläche	96,85 qm	98,56 qm
Terrasse 10,00qm	<u>2,50 qm</u>	<u>10,00 qm</u>
Wohnfläche gesamt	<u>99,35 qm</u>	<u>108,56 qm</u>
2) Dachgeschoss		
Flur	0,77 qm	0,77 qm
Dachausbau-Reserve	<u>26,70 qm</u>	<u>35,65 qm</u>
	27,47 qm	36,42 qm
Gesamt	<u>126,82 qm</u>	<u>144,98 qm</u>

3) Berechnung der Nutzfläche

Stauraum Dachgeschoss	10,24 qm
Nutzfläche gesamt	<u>10,24 qm</u>

4) Gesamt-Fläche **155,22 qm**

5) Berechnung des umbauten Raumes

Erdgeschoss	200,56 cbm
Obergeschoss	170,39 cbm
Dachgeschoss	<u>137,54 cbm</u>
Umbauter Raum insgesamt	<u>508,49 cbm</u>

Exposé - Grundrisse

