

Exposé

Doppelhaushälfte in Hodenhagen

**Ruhige DHH in Sackgasse mit Kamin, Südterrasse,
Garage – provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-390869

Doppelhaushälfte

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:

Familie Genz

Mobil: 0178 5832936

29693 Hodenhagen

Niedersachsen

Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	388,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	109,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	25,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor: Ein ruhiger Abend mit Kaminfeuer, ein Sonnenuntergang auf Ihrer Südterrasse, Kinder, die im Garten spielen – all das erwartet Sie hier, in dieser gemütlichen Doppelhaushälfte in einer der schönsten Lagen von Hodenhagen.

Diese ansprechende Doppelhaushälfte bietet ein Zuhause mit Charme, viel Potenzial und eine ruhige Lage am Ende einer Sackgasse mit angrenzendem Grün- und Waldgebiet. Hier genießen Sie Ruhe, Natur und die Vorzüge einer gewachsenen Nachbarschaft.

Der Grundriss ist kompakt und effizient geschnitten und eignet sich besonders für Paare sowie Familien, die Wert auf Lage, Ruhe und Garten statt auf maximale Wohnfläche legen.

Das Erdgeschoss überzeugt durch eine große offene Küche mit Essbereich, ein gemütliches Wohnzimmer mit Kaminofen und direkten Zugang zur sonnigen Südterrasse. Außerdem stehen ein Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss zur Verfügung.

Im Dachgeschoss finden Sie drei flexibel nutzbare Zimmer – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Ein helles Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche sorgt für Komfort. Der zusätzlich gedämmte Spitzboden bietet reichlich Stauraum.

Zum Haus gehören eine massive Garage, ein zusätzlicher Stellplatz sowie ein praktischer Geräteschuppen – bereits im Kaufpreis enthalten.

Ausstattung

Das zweischaliges Mauerwerk und Außenrollläden sorgen für gute Energieeffizienz und ein gemütlicher Kaminofen im Wohnzimmer – bringt wohlige Wärme. Gas-Kombitherme mit durchschnittlichem Verbrauch von ca. 10.000 kWh pro Jahr (rund 100 € monatlich).

Im Erdgeschoss und in Gäste-WC und Badezimmern sind Fliesen verlegt. In Schlaf-, Arbeits- und Kinderzimmer im DG befindet sich Laminat.

Einbauküche im Kaufpreis enthalten; Glasfaseranschluss von htp ist vorbereitet.

Die Immobilie ist sofort bewohnbar, technisch funktionsfähig und ohne Sanierungspflicht nutzbar. Eine Umrüstung auf Wärmepumpe oder Photovoltaik ist aufgrund der Dachausrichtung und vorhandener Glasfaser-/Strominfrastruktur problemlos möglich; Förderprogramme können dabei individuell vom Käufer genutzt werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Das Haus wird derzeit noch vom Eigentümer bewohnt und kann nach Terminabsprache besichtigt werden. Flexible Übergabe nach Vereinbarung – auch kurzfristig möglich, da Eigentümer vor Ort.

Lage

Das Haus liegt in Hodenhagen, in Waldrandlage direkt am Landschaftsschutzgebiet Schmorsberg. Hier endet die Straße „Allerblick“ in einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr – ideal für Familien, Naturfreunde und Pendler, die dauerhaft in gewachsener Umgebung ohne Nachverdichtung wohnen möchten.

Ein weiterer Vorteil: Da sich das Grundstück unmittelbar an einem Landschaftsschutzgebiet befindet, ist gesichert, dass keine Windräder, Industriehallen oder andere Großprojekte die Umgebung verändern. Hier wohnen Sie mit einem dauerhaften Naturblick und hoher Lebensqualität.

Die Infrastruktur im Ort ist hervorragend: Zwei Supermärkte sind fußläufig erreichbar, außerdem Bäckereien, Cafés, Restaurants, Ärzte, Zahnärzte, Physiotherapeuten, Fitnessstudios und eine Poststelle. Eine Grundschule und eine weiterführende Schule befinden sich ebenfalls direkt im Ort.

Pendler profitieren von der guten Anbindung: Mit der Bahn (RB38) sind Sie in ca. 39 Minuten am Hauptbahnhof Hannover. Die Autobahnen A7 und A27 sind ebenfalls schnell erreichbar – so haben Sie kurze Wege auch nach Hamburg oder Bremen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	123,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Südterrasse

Exposé - Galerie



Nordseite mit Hauseingang



Einbauküche inklusive

Exposé - Galerie



Sitzplatz in der Küchenecke



Großer Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich und Treppenhaus



Wohnzimmer mit Terrassentür



Kaminofen im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Sofaecke im Wohnzimmer



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Ankleide DG

Exposé - Galerie



Ankleide DG



Ankleide DG

Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Badezimmer DG

Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Arbeitszimmer DG

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer DG



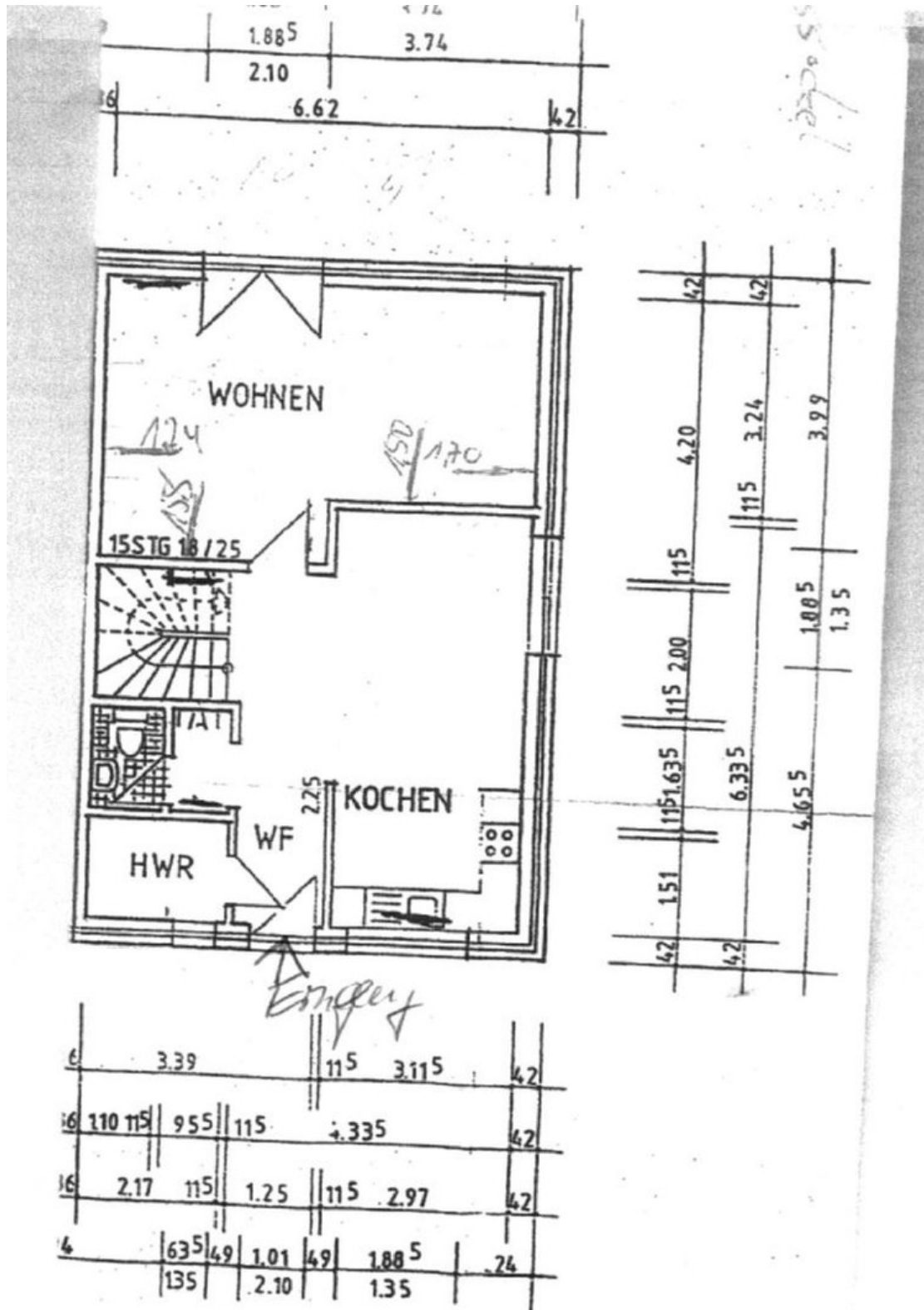
Dachboden

Exposé - Galerie



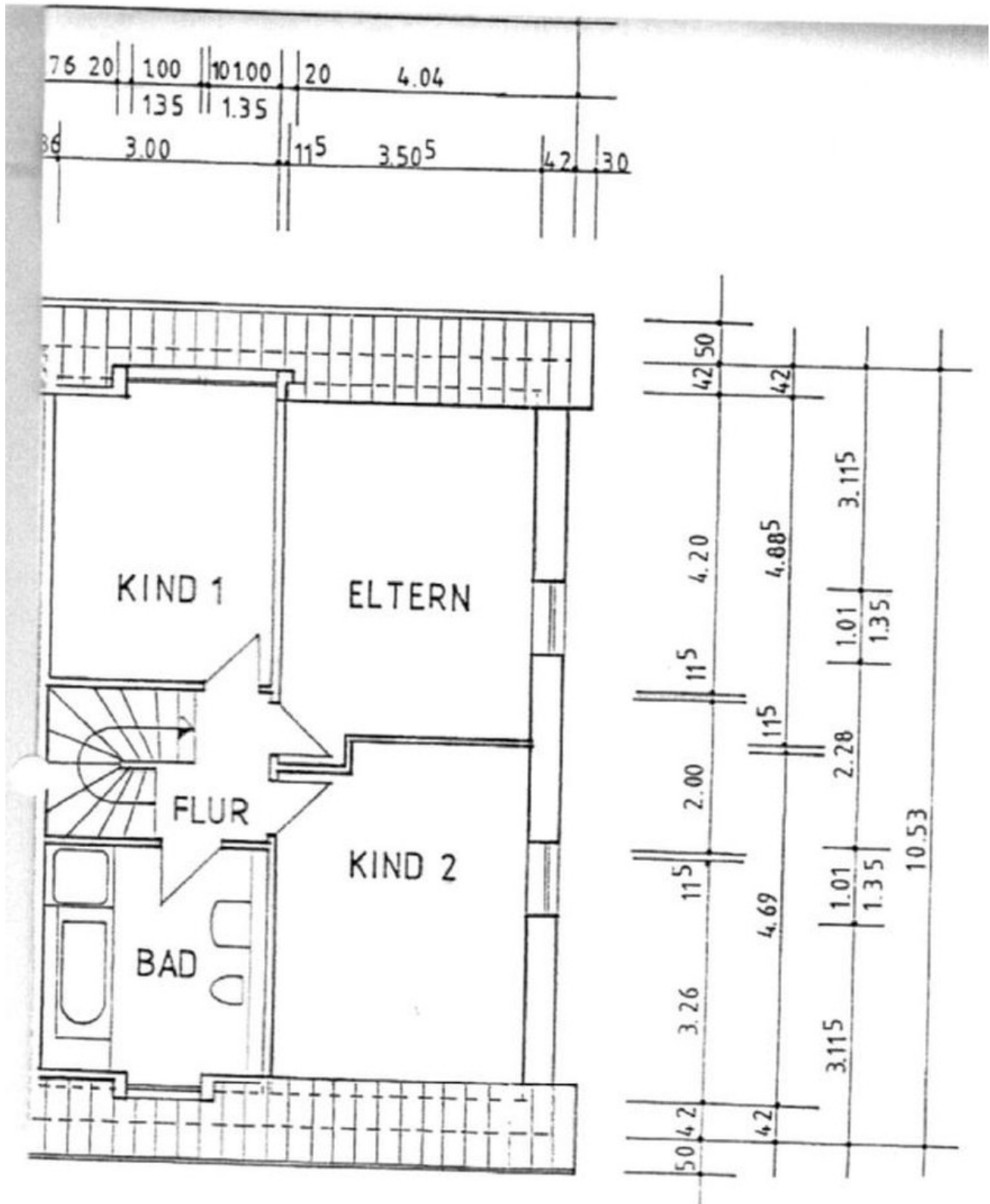
Glasfaser vorbereitet

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG