

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hannover

### Gemütliches Einfamilienhaus mit schönem Garten



Objekt-Nr. OM-405453

### Einfamilienhaus

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:  
Otto Pickert

30627 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	648,00 m²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	145,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	90,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Anwesen aus dem Jahr 1979 befindet sich in einer ruhigen Randlage von Hannover - Misburg. Auf Grund der Größe und der Räumlichkeiten ist es ideal geeignet für ein Pärchen mit max. einem Kind. Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup>, die sich mit ca. 90 m<sup>2</sup> auf das Erdgeschoss und mit ca. 55 m<sup>2</sup> auf das ausgebaute Dachgeschoss aufteilen. Im EG sind das Wohnzimmer, die Küche mit Essecke, ein Gäste WC und Garderobe, sowie im Eingang ein Windfang untergebracht. Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich 2 gleichgroße Schlafräume, das sehr geräumige Badezimmer und eine Galerie, die die freischwebende Treppe umschließt. Das ganze befindet sich auf einem 648 m<sup>2</sup> großem Grundstück mit großzügig angelegter Terrasse und einem sehr schön gepflegten Garten.

Das Haus ist voll unterkellert, in dem sich der Heizungsraum und die Haustechnik, sowie 4 weitere Keller- / Abstellräume befinden, die genügend Platz für eine Waschküche und Vorratsräume bieten. Auf dem vorderen Grundstück befindet sich eine Garage, mit einem davor stehenden Carport. Im Garten befinden sich zwei Geräteschuppen in denen man genügend Stauraum für die Gartengeräte und Gartenmöbel hat.

Wenn Sie das Haus betreten, kommen Sie in einen kleinen Vorraum / Windfang, so dass Sie nicht gleich im eigentlichen Flur und Treppenaufgang stehen. Der Windfang ist mit einer doppelflügeligen Glastür zum Flur hin abgeteilt. Über den Flur gelangen Sie in die offene Küche mit Tresen, an dem man von beiden Seiten sitzen und seine Mahlzeiten zu sich nehmen kann. Rechts vor der Küche ist ein schöner Essplatz mit Blick auf die Terrasse und dem Garten. Gehen Sie vom Windfang links durch die zweite doppelflügelige Glastür, gelangen Sie in das sehr großzügige Wohnzimmer mit Kamin. Dieser Raum ist nach Süden gerichtet und mit extra großen Terrassentüren / -Fenstern ausgestattet, so dass viel Tageslicht in das Wohnzimmer und den Flurbereich fällt. An dieser südlichen Giebelseite befindet sich eine kleine Terrasse mit dem Vorgarten, in dem auf der rechten Seite der Hauszugang und auf der linken Seite die Garageneinfahrt mit Carport und Garage liegt.

Auf der nördlichen Hausseite, der Gartenseite, befindet sich die große Terrasse die zum Garten führt und hier sind 3 großeisterelemente die vom Fußboden bis zur Decke gehen und im DG bis in die Dachspitze reichen, verbaut. Somit kommt auch von dieser Seite sehr viel Licht in die Wohnräume. Über die freitragende Natursteintreppe gelangen Sie vom Erdgeschoss ins Dachgeschoss. Hier ist ein großzügiger Galeriebereich von dem Sie in die beiden Schlafräume, die nach Süden ausgerichtet sind, gelangen. Jedes Schlafzimmer verfügt über eine Balkontür mit einem Seitenfenster. Vor den Schlafräumen ist ein gemeinsamer überdachter Balkon, der über die gesamte Hausbreite reicht. Das Badezimmer ist nach Westen gerichtet und verfügt über 2 Dachflächenfenster, so dass auch hier genügend Tageslicht einfallen kann. In dem Galeriebereich kann man sich einen netten Platz zum Entspannen oder als home office einrichten.

Dieses exklusive Einfamilienhaus bietet hohen Wohnkomfort mit viel Platz im Haus sowie auch im Garten. Im Sommer ist es eine Freude hier seinen Alltag ausklingen zu lassen und bei einem netten Getränk, die ruhige Umgebung zu genießen. Ob mit Ihrer Familie oder mit Freunden, hier zu grillen und zu entspannen, wird Sie begeistern. Im Sommer genießen Sie die Großzügigkeit Ihrer Terrasse und dem Garten, im Winter machen Sie es sich am eigenen Kamin gemütlich. In der Übergangszeit kann Ihnen der Kamin auch unnötige Heizkosten ersparen. Mit ein paar Holzscheiten ist das ganze Haus durch seine Offenheit schnell erwärmt.

## Ausstattung

Wände - Außen & Innen

Die Außenwände dieses Einfamilienhauses sind aus Stahlbeton Fertigelementen von der Firma Schultz Massiv-Haus gefertigt. Sie bestehen aus 4,5 cm Stahlbeton in der Außenhaut, 6 cm Hartschaum im Kern und 6,5 cm Leichtbeton im Innenbereich. Außen sind sie weiß gestrichen mit Steinoptik und im Dachgiebel mit Schieferplatten verkleidet. Die Innenwände sind aus 6,5 cm dicken Stahlleichtbeton hergestellt und im Innenbereich sind die Wände mit Strukturtapete bekleidet und weiß gestrichen.

Dach

Das Dach ist als Satteldach mit einer Neigung von 38° gebaut und mit Doppel „S“ Dachsteinen (Frankfurter Pfanne) in grau eingedeckt. Der Giebel ist bis in den First gearbeitet, so

dass ein üblicher Spitz- / Dachboden entfällt. Dadurch bekommen die beiden Schlafräume mehr umbauten Raum, der für ein gutes Raumklima, speziell in der Nacht sorgt.

Die Unterseite (Innenraum) des Daches ist mit Gipskarton so beplankt das die Dachsparren hervorstehen und mit ihrer schwarzen Farbe einen schönen Kontrast zur weißen Raufaser bilden.

#### Bodenbelag

Die Bodenbeläge im Erdgeschoss sind Teppich Auslegeware im Wohnzimmer und ansonsten Fliesen im Flur, der Küche, dem Windfang, der Garderobe mit Gäste WC. Durch verschiedene Arten und Farben der Fliesen, grenzen sich die einzelnen Räume ein wenig ab. Im Dachgeschoss ist überwiegend Teppichauslegeware verlegt, bis auf das Bad, hier sind idealer Weise wieder Fliesen verlegt.

#### Fenster & Glastüren

Die Fensterrahmen sind aus Holz, dunkelbraun gestrichen und haben doppelt verglaste Glasscheiben. Diese stammen aus dem Ursprungsbaujahr 1979, sind bronzefarben getönt und dadurch nicht ganz so leicht von außen einsehbar. An den Fenstern und Terrassen- / Balkontüren sind elektrische Rollläden angebracht, die Sicht- und Einbruchschutz bieten.

Im Innenraum sind die Glastüren ebenfalls bronzefarben getönt und passen sich den Fensterscheiben wunderbar an. Durch die großen Fenster gelangt sehr viel Tageslicht in die Innenräume.

#### Küche & Bäder

Die offen gehaltene Küche kann mit übernommen werden, ist aber kein muss, Sie ist bereits älter und kann auf Wunsch entfernt werden. Das Bad im DG verfügt über eine Wanne sowie einer Dusche, zusätzlich gibt es hier 2 Säulenwaschtische, so dass sich 2 Personen gleichzeitige für den Tag herrichten könnten. Durch 2 Dachflächen Veluxfenster bekommt auch das Badezimmer sehr viel Tageslicht. Ein WC und ein Bidet vervollständigen das Bad. Im EG ist ein Gäste Bad mit Waschtisch und WC, alle Sanitärgegenstände stammen aus dem Ursprungsbaujahr.

#### Keller

Im Keller befinden sich der Heizungskeller, sowie 4 weitere Räume unterschiedlicher Größe. Hier ist Platz für Vorräte, einem Büro oder Gästezimmer (großes Fenster) und einer Waschküche mit Zugang zum Garten. Hier sind die Technik und Zähler für Wasser, Strom und Gas untergebracht. Auch finden Sie hier den Übergabepunkt der Telekom mit Glasfaser Anschluss, für Internet, Telefon und Kabelfernsehen.

Die Verkehrsanbindung kann als exzellent beschrieben werden. Nicht weit vom Haus entfernt ist eine Bushaltestelle.

Oder man nimmt die andere Richtung zum Stadtkern Misburg dem Meyer Garten, hier finden Sie die Endstation der U Bahn und können in sehr kurzen Rhythmen in die

Innenstad von Hannover gelangen. Auch können Sie sich von hier zur S Bahnhof in Anderten bringen lassen und so zum Hauptbahnhof in Hannover kommen.

Für die Menschen die mit dem Auto fahren müssen oder wollen, sind die B3 und B6 in unmittelbarer Nähe, aber weit genug entfernt um nicht vom Verkehrslärm gestört zu werden. Auch sind die A2 und A7 nicht weit weg, genauso wie der Flughafen Hannover. Alle möglichen Verbindungen sind schnell zu erreichen und denn noch nicht so nah, dass man davon gestört würde.

#### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Sonderausstattung

-An allen Fenster und Terrassen- / Balkontüren sind elektrische Jalousien angebracht.

- An den 3teiligen Fensterelementen zum Garten hin, befinden sich Lamellen die vom EG bis ins DG reichen
- Im Wohnzimmer ist ein gemauerter Kamin installiert.
- Alle Fensterflächen und Glasinnentüren sind bronzefarben getönt.
- Vor den Schlafzimmern befindet sich ein großer nach Süden ausgerichteter Balkon.
- Es ist eine Einbauküche vorhanden mit Esstresen der von beiden Seiten genutzt werden kann. Vom Flur aus mit Barhockern, von der Küche aus mit Stühlen.
- Zwischen Essplatz und der freitragenden Treppe ist ein Raumteiler in Holz verbaut und umrahmt die dort befindliche Heizung.
- Unter der Treppe zum Keller befindet sich ein kleiner Abstellraum z.B. für Haushaltgeräte.
- Das Kellerfenster vom derzeitigen Büro und das Fenster vom Gäste WC ist mit verzinkten Schmiedeeisen gesichert.
- 2 Terrassen
- Im Garten befindet sich ein Wasseranschluss auf der Südseite und einer auf der Nordseite.
- Zusätzlich gibt es einen eigenen Brunnen für die Gartenbewässerung

## **Lage**

Das Haus befindet sich in einer attraktiven Lage im Stadtteil Misburg - Nord, zentral und dennoch ruhig und familienfreundlich gelegen, in der Landeshauptstadt Hannover. Als Expo Stadt seit dem Jahr 2000 verfügt Hannover über ca. 520.000 Einwohner, davon entfallen auf den Stadtteil Misburg (Nord & Süd) ca. 24.000 Bewohner.

Verwaltungstechnisch werden Misburg und Anderten zu einem Stadtbezirk zusammen-gefasst. Aus der einstigen Industrie Stadt Misburg ist nach und nach eine Handels- und Handwerker Stadt geworden. Die Ölindustrie wurde verlegt und die Zementproduktion reduziert und mit sauberen Produktionsstätten ausgestattet.

Alle Bedürfnisse des täglichen Lebens können im Stadtteil erledigen, egal ob es um Discounter oder andere Einkaufsmöglichkeiten wie Drogerien, Bekleidung usw. geht, diese sind teils reichlich vorhanden. Auch finden Sie die meisten ärztlichen Angebote vor Ort, sowie Schulen und Erholungszentren. Die Medizinische Hochschule als Krankenhaus mit allen möglichen Kliniken ist nur wenige Kilometer entfernt. Es gibt ein reichhaltiges Angebot an Sportvereinen und Aktivitäten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Vorgarten



Hausrückseite & Terrasse



# Exposé - Galerie



Ausspannen im eigenen Garten



Wohnzimmer Sitzecke

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer TV Seite



Windfang am Eingang



# Exposé - Galerie



Blick auf die Küchezeile





# Exposé - Galerie



Essplatz vor der Küche



Küchentheke

# Exposé - Galerie



Blick auf Flur mit Garderobe



Einbauschränk Garderobe

# Exposé - Galerie



Waschtisch im Gäste WC



Gäste WC



[illegible]

TYP 4 / 38°

ERDGESCHOSS M 1:100

Wohnfläche		
1 Wohnen	46,08	qm
2 Küche	11,35	qm
3 Essdiele	19,38	qm
4 WC	2,73	qm
5 Garderobe	3,40	qm
6 Windfang	4,77	qm
7 Loggia	2,91	qm

gesamt	90,62 qm
--------	----------

Bauherr: Brigitte Vollendorf  
Feldstr. 16  
3000 Hannover 61

Bauort: Feldstr. 1  
3000 Hannover/Misburg

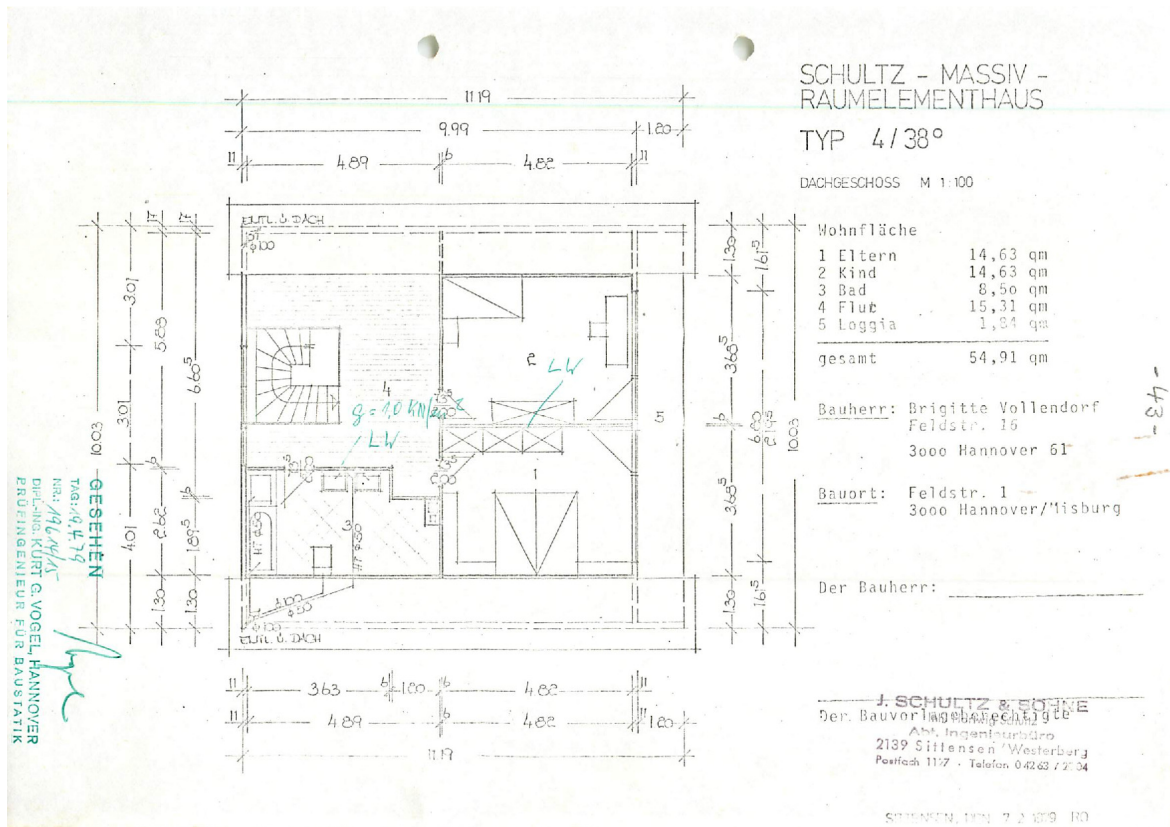
Der Bauherr: \_\_\_\_\_

Der Bauver**J. SCHULTZ & SÖHNE**  
Inh. Hartwig Schultz  
Am Ingenieurberg  
2139 Sittensen (Weserberg)  
Rathol 117 • Telefon 3163

DIPLOM. KURT G. VOGEL, HANNOVER  
PRÜFINGENIEUR FÜR BAUSTATIK



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

SCHULTZ - MASSIV -  
RAUMELEMENTHAUS

TYP 4/38°

KELLERGEOSCHOSS M 1:100

Bauherr: Brigitte Vollendorf  
Feldstr. 16  
3000 Hannover 61

Bauort: Feldstr. 1  
3000 Hannover/Misburg

Der Bauherr: \_\_\_\_\_

Der Bauvorlageberechtigte \_\_\_\_\_

J. SCHULTZ & SÖHNE

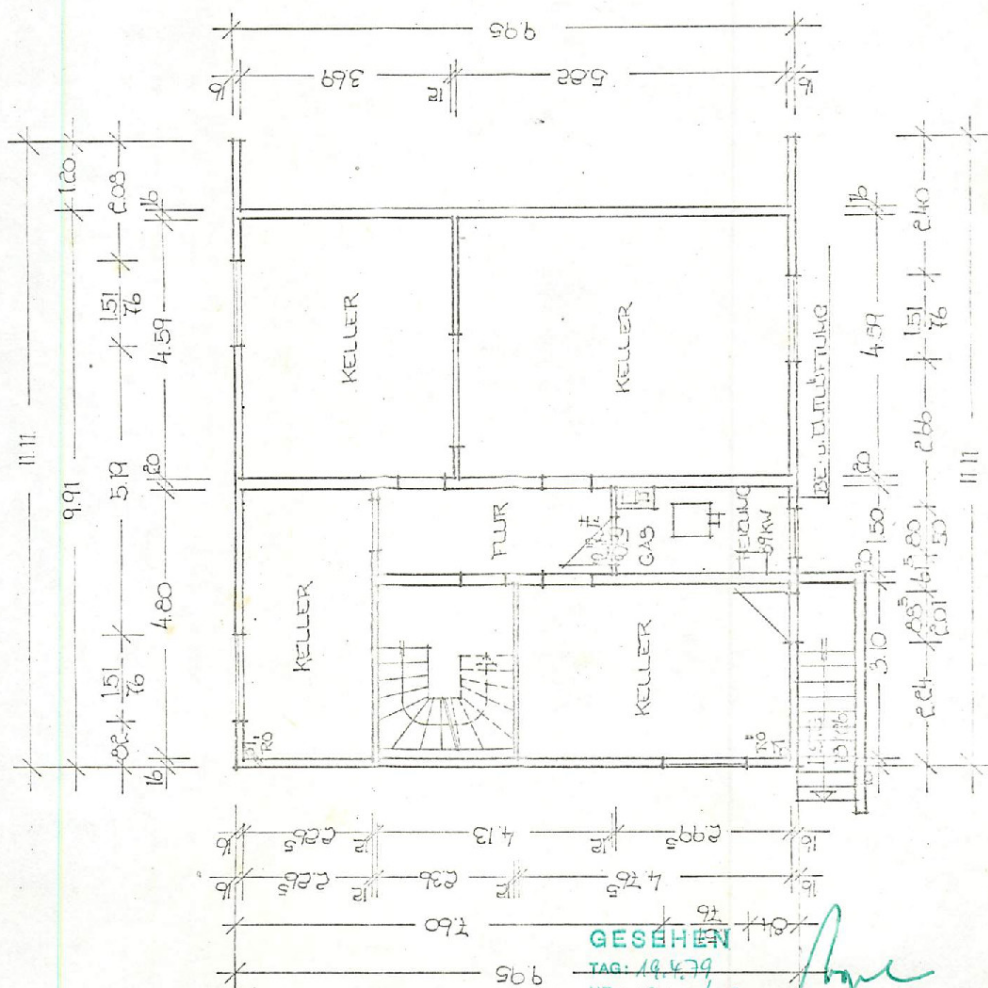
Inh. Hartwig Schultz

Arch. Ingenieurbüro

2139 Sittensen/Westerbork

Postfach 1127 - Telefon 04263 / 2704

SITTENSEN, DEN 8. 2. 1979 BG



GESEHEN

TAG: 19.4.79

NR: 196.14/15

DIPL.-ING. KURT G. VOGEL HANNOVER  
PRÜFINGENIEUR FÜR BAUSTATIK

# Exposé - Grundrisse

