

# Exposé

## Einfamilienhaus in Burgdorf

**Ruhiges Einfamilienhaus mit Vollkeller, Kamin und idylischem, großem Garten - provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-409254

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **380.000 €**

Elsternstieg 3  
31303 Burgdorf  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	915,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	159,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	303,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1967, befindet sich auf einem großzügigen ca. 914 Quadratmeter großen Grundstück in einer ruhigen und gefragten Wohnlage von Burgdorf-Ehlershausen. Mit ca. 159 Quadratmetern Wohnfläche bietet die Immobilie ein ideales und vielseitiges Zuhause für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf.

Das Herzstück des Hauses bildet das weitläufige und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit einem Kamin und einem angeschlossenen Essbereich – der perfekte Ort für gemütliche Abende und gesellige Runden. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse, die teilweise durch ein stilvolles Glasdach geschützt ist und einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten bietet.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen neben dem Wohn-/Essbereich drei weitere flexibel nutzbare Zimmer (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer) zur Verfügung. Die funktionale Küche ist mit einer Einbauküche und Markengeräten ausgestattet. Ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC vervollständigen diese Ebene.

Das Obergeschoss beherbergt zwei weitere individuelle Räume, die sich ideal als Rückzugsorte, Arbeitszimmer oder Atelier eignen, sowie drei praktische Abstellräume, die für reichlich Staufläche sorgen.

Ein besonderes Highlight ist der große Partykeller im Untergeschoss, der sich perfekt für Feierlichkeiten, Hobbyaktivitäten oder gesellige Treffen eignet.

Der weitläufige Garten lädt zum Entspannen, Spielen und Gärtnern ein. Ein praktischer Geräteschuppen ergänzt den Außenbereich sinnvoll.

Die Immobilie besticht durch ihre solide Bausubstanz, die großzügige Raumstruktur und die moderne Haustechnik. Das Haus ist nach Vereinbarung bezugsfrei.

## Ausstattung

Heizung: Moderne Luftwärmepumpe aus dem Jahr 2025 zur effizienten Beheizung des gesamten Hauses über Heizkörper mit Smart Home Steuerung eines Deutschen Herstellers.

Bodenbeläge: Hochwertige Kombination aus geschmackvollem Parkett, funktionalen Fliesen und Laminat in den Wohnräumen.

Fenster: Holzfenster mit Rollläden.

Außenbereich: Teilweise überdachte Südwest-Terrasse mit Glasdach, liebevoll angelegter Garten, Geräteschuppen.

Parken: Grosse Garage mit elektrischem Garagentor sowie einem zusätzlichen Stellplatz vor der Garage.

Zustand: Solider und gepflegter Gesamtzustand.

Energie: Der Energieverbrauch bzw. -bedarf ist dem in 2025 neu erstellten Energieausweis zu entnehmen (liegt vor).

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die Heizungsanlage ist defekt und muss ersetzt werden (Angebot liegt vor).

Fenster, Elektrik, Wärmedämmungs-Standard und das Dach stammen aus dem Baujahr.

Keller mit alterstypischer Feuchtigkeit an einigen Kellerwänden.

## Lage

Die Immobilie liegt im beliebten Ortsteil Ehlershausen der Stadt Burgdorf, in der Region Hannover. Ehlershausen zeichnet sich durch seine ruhige und naturnahe Umgebung aus und ist ein gewachsenes, familienfreundliches Wohngebiet, überwiegend geprägt von gepflegten Ein- und Doppelhäusern.

### Infrastruktur und Anbindung

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (kleinere Geschäfte, Bäckerei, Apotheke) sind in Ehlershausen vorhanden und gut erreichbar. Für größere Besorgungen bietet sich das nahegelegene Stadtzentrum von Burgdorf an.

Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Buslinien binden Ehlershausen an das Zentrum von Burgdorf an. Der Bahnhof Ehlershausen (Nahverkehrsstrecke Hannover-Celle) ist ebenfalls gut erreichbar.

### Freizeit und Naherholung

Die Lage profitiert von der unmittelbaren Nähe zur Natur. Das Burgdorfer Holz, ein ausgedehntes Waldgebiet, liegt nicht weit entfernt und bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Naturerlebnisse.

Der Golfplatz und der Segelflugplatz im Ort unterstreichen den gehobenen Freizeitwert des Standortes.

Burgdorf selbst bietet ein attraktives kulturelles Angebot (Stadtmuseum, Schloss Burgdorf) und jährliche Highlights wie den Spargelmarkt.

Diese Lage bietet somit eine attraktive Kombination aus grünem, ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und der Nähe zu den Annehmlichkeiten einer Kleinstadt, was eine hohe Lebensqualität garantiert.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,18 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Einfahrt



Frontseite



# Exposé - Galerie



Garten 3



Terasse mit Glasdach



# Exposé - Galerie



Garten 1



# Exposé - Galerie



Garten 2



Nordseite



# Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Kamin-Esszimmer



# Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Gästezimmer 1



Gästezimmer 2



# Exposé - Galerie



Flur 1



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Flur 2



Flur 3



# Exposé - Galerie



Kaminkeller



Dachgeschoss Wohnraum Ansicht

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss Wohnraum Ansicht 2



Ankleidezimmer, Gästezimmer DG



# Exposé - Galerie



Bad Fenster



Bad Eingang

# Exposé - Galerie



Gäste WC



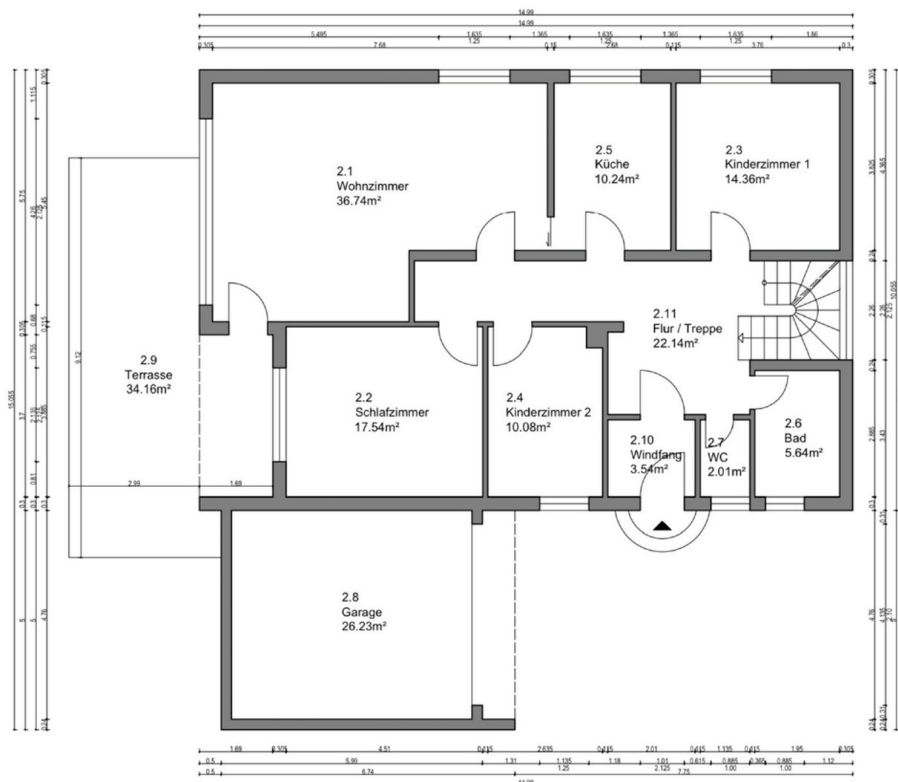
Homeoffice



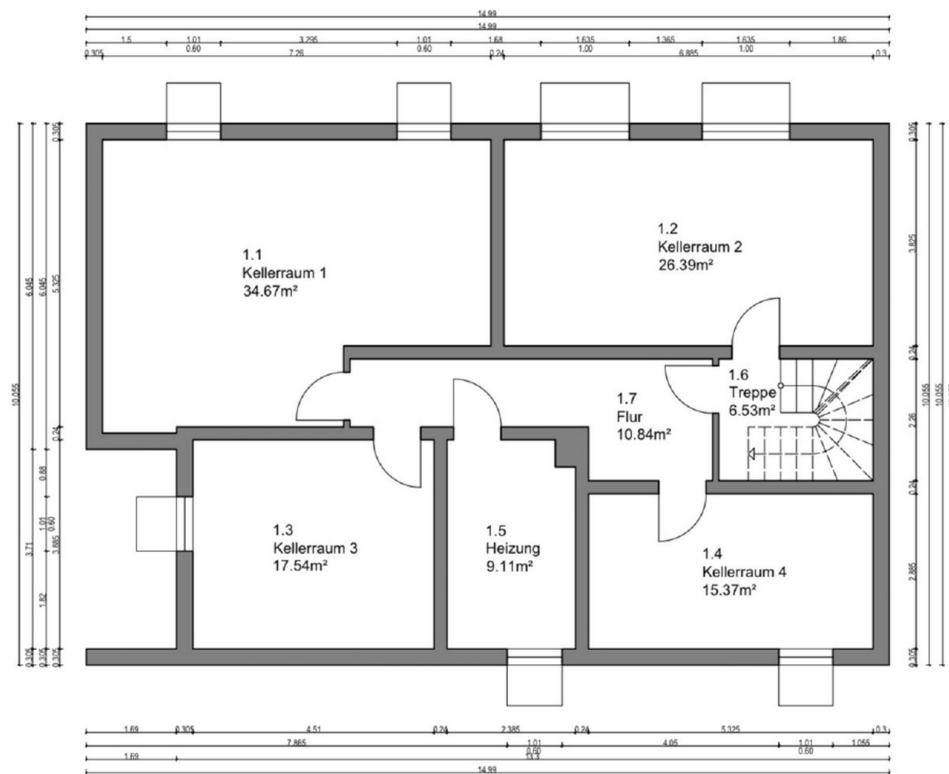
The floor plan shows a rectangular unit with a dashed outer boundary. The rooms and their areas are:

- 3.1 Wohnzimmer** (Living Room): 23.33m²
- 3.2 Arbeitszimmer** (Study): 13.26m²
- 3.4 Flur** (Hallway): 3.33m²
- 3.3 Treppe** (Staircase): 7.44m²

The plan includes a kitchenette area (indicated by a small rectangle) and a bathroom area (indicated by a small rectangle). The unit is surrounded by a corridor (Flur) and a staircase. The overall dimensions of the unit are 14.90m by 10.55m. The plan also shows the location of the unit within a larger building footprint, with dimensions for the building and the surrounding area.



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss