

# Exposé

## Einfamilienhaus in Langenhagen

**Stadtnah, großzügig, ruhig. Raum zum Leben und Arbeiten. Exklusives Architektenhaus - Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-413048

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **876.000 €**

30855 Langenhagen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	581,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,50	Garagen	1
Wohnfläche	273,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause – Vielseitig, ruhig und mit Charme

Dieses außergewöhnliche Haus bietet Ihnen eine einzigartige Kombination aus großzügigem Raumangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ob für Ihre Familie, ein Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte – hier finden Sie den idealen Raum für Ihre persönlichen Bedürfnisse.

Das in zwei Teilbereiche unterteilte Wohnzimmer und das angrenzende Kaminzimmer beeindrucken mit einer imposanten Raumhöhe von 2,86 Metern, die für eine außergewöhnliche Weite sorgt – ein Merkmal, das man sonst eher in Villen oder Altbauwohnungen findet. Die bodentiefen Fenster öffnen den Raum zum Garten und lassen diesen fast nahtlos mit dem Innenbereich verschmelzen, so dass der Garten fast zu einem Teil des Raumes wird.

In der lichtdurchfluteten Küche mit Essbereich finden Sie den perfekten Platz für gesellige Stunden und Zeit mit Familie und Freunden.

Der angrenzende Wirtschaftsraum, ausgestattet mit Waschmaschine, Trockner und einer praktischen Spüle, führt direkt in Garage und Werkstatt. So haben Sie alle wichtigen Haushaltsfunktionen an einem Ort, was zusätzlichen Komfort und praktische Funktionalität im Alltag bietet.

Das Badezimmer ist ein echter Ruhepol. Ausgestattet mit einer Eckbadewanne, Dusche und einer Sauna, bietet es das perfekte Wellnessangebot zum Entspannen.

Ein weiteres Zimmer, das derzeit als Praxis genutzt wird, hat viel Potenzial: Ob als Arbeitszimmer, Elternschlafzimmer oder Fitnessraum – hier können Sie sich völlig frei entfalten.

Der Eingangsbereich wirkt zurzeit eher geschäftlich, lässt sich aber problemlos an Ihre Bedürfnisse anpassen.

Im Obergeschoss finden Sie vier weitere Zimmer, die Sie nach Lust und Laune nutzen können. Das zweite Badezimmer hier ist genauso großzügig und praktisch – eine echte Erleichterung für Familien oder einfach für alle, die viel Platz zu schätzen wissen.

Der liebevoll gestaltete Garten ist von einer Mauer umgeben und bietet Ihnen so viel Privatsphäre, wie Sie wünschen.

Auf der großzügigen Terrasse können Sie entspannen, während Ihre Kinder im Garten spielen. Ein Brunnen mit automatischer Bewässerung und ein Mähroboter sorgen für zusätzlichen Komfort und weniger Aufwand.

### Moderne Annehmlichkeiten für mehr Komfort und Sicherheit

Das Haus ist mit einer Wallbox ausgestattet, die es Ihnen ermöglicht, Ihr Elektroauto bequem direkt in der Garage zu laden. Darüber hinaus sorgt ein praktisches Zugangssystem mit Magnetkarten für zusätzliche Sicherheit und Komfort. Sie können den Zugang zum Haus nach Bedarf steuern, indem Sie Ihren Kindern oder Gästen eine Karte übergeben. Sollte diese verloren gehen, lässt sich die Karte einfach sperren, sodass Sie stets die volle Kontrolle haben.

Versteckt in einer ruhigen Lage, aber dennoch zentral gelegen, ist dieses Zuhause perfekt für diejenigen, die das Besondere suchen und Wert auf ein qualitativ hochwertiges sowie ruhiges Wohnumfeld legen.

Wenn dieses Haus Ihr Interesse geweckt hat, freuen wir uns über Ihre Nachricht!

Wir haben uns bewusst dafür entschieden, die Immobilie ohne Makler zu verkaufen, was uns und auch Ihnen als Käufern einen erheblichen finanziellen Vorteil bietet. Gleichzeitig ist dies mit viel Aufwand verbunden, den wir gerne auf uns nehmen. Wir bitten jedoch darum, uns nur zu kontaktieren, wenn ein Kauf in Erwägung gezogen wird. Teilen Sie uns gerne mit, was Sie zu einem möglichen Erwerb bewegt. Wir freuen uns darauf von Ihnen zu hören.

## Ausstattung

Das Haus wurde von uns stets mit viel Liebe und Aufmerksamkeit gepflegt.

Über die Jahre haben wir kontinuierlich Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um den Wohnkomfort zu erhöhen und das Haus auf dem neuesten Stand zu halten.

Zu den praktischen Erweiterungen und technischen Verbesserungen gehören unter anderem:

- Ein Anbau für Fahrräder und Gartengeräte
- Eine Brennwerttherme der Marke Buderus (Gas) aus dem Jahr 2013
- Ein Zutrittskontrollsysteem mit Magnetkarte, das den Zugang zum Haus sicher und komfortabel gestaltet
- Ein Brunnen für die Gartenbewässerung sowie ein automatisches Bewässerungssystem der Firma Hunter, das den Garten in allen Jahreszeiten pflegt
- Ein Rasenmähroboter der Firma Gardena, der für eine stets gepflegte Rasenfläche sorgt

Zudem wurden regelmäßig Renovierungen und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, um das Haus in bestem Zustand zu halten.

Ein Überblick über einige der durchgeführten Arbeiten:

- Hörmann Garagentor (elektrisch), neu installiert im Jahr 2022
- Holzelemente des Zauns komplett erneuert im Jahr 2020
- Vollkassettenmarkise (elektrisch) für das Wohnzimmer, eingebaut 2022
- Außenjalousie (elektrisch) vor dem Büro, 2021 installiert
- Austausch von Steckdosen und Lichtschaltern im Jahr 2020

Um zusätzlich zur allgemeinen Sicherheit auch den Einbruchsschutz zu erhöhen, haben wir zur Straßenseite hin drei Fenster mit hochwertigen Edelstahlgittern versehen. Diese bieten nicht nur einen zusätzlichen Schutz, sondern fügen sich auch unauffällig in das Gesamtbild des Hauses ein.

Das Haus ist mit einer Alarmanlage ausgestattet. Momentan ist diese jedoch nicht aktiv und wurde von uns bisher nicht genutzt.

## Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Perfekte Lage: Natur und Stadt verbinden sich

Ihr neues Zuhause liegt im idyllischen Godshorn, einem Ortsteil von Langenhagen, der nicht ohne Grund als „Perle Langenhagens“ bezeichnet wird.

Inmitten einer ruhigen, dörflich geprägten Umgebung genießen Sie den Freiraum, den Sie sich wünschen – und das nur 20 Autominuten von der Oper und dem Hauptbahnhof in Hannover entfernt.

Die perfekte Lage für Familien, die sowohl die Nähe zur Stadt als auch die Ruhe und den Charme eines lebendigen Dorfes suchen.

In Godshorn finden Sie alles, was für den täglichen Bedarf nötig ist:

Neben einem Supermarkt gibt es eine Bäckerei mit Café sowie eine Fleischerei mit regionalen Spezialitäten.

Ärzte, Physiotherapeuten und eine Apotheke sind ebenfalls vor Ort.

Für die Kinder gibt es eine Krippe, zwei Kitas und eine Grundschule.

Am Abend müssen Sie nicht in die Stadt fahren, um gut essen zu gehen.

Die örtlichen Restaurants bieten eine vielfältige Auswahl: von mediterraner Küche über spanische Spezialitäten bis hin zu asiatischen Gerichten und Sushi.

Hier ist für jeden Geschmack etwas dabei.

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend.

Der Flughafen Hannover liegt in unmittelbarer Nähe, doch trotz der Nähe genießen Sie hier die Ruhe ohne störenden Fluglärm.

Dank der optimalen Anbindung erreichen Sie schnell die Autobahnen A2 und A7 und gelangen bequem in die Umgebung.

Wer lieber ohne Auto unterwegs ist, erreicht sowohl Langenhagen als auch Hannover problemlos mit dem Rad oder dem öffentlichen Nahverkehr.

Godshorn wird von zwei Buslinien angefahren, die sowohl nach Langenhagen als auch zur nahegelegenen S-Bahn-Station und der Straßenbahnhaltestelle führen.

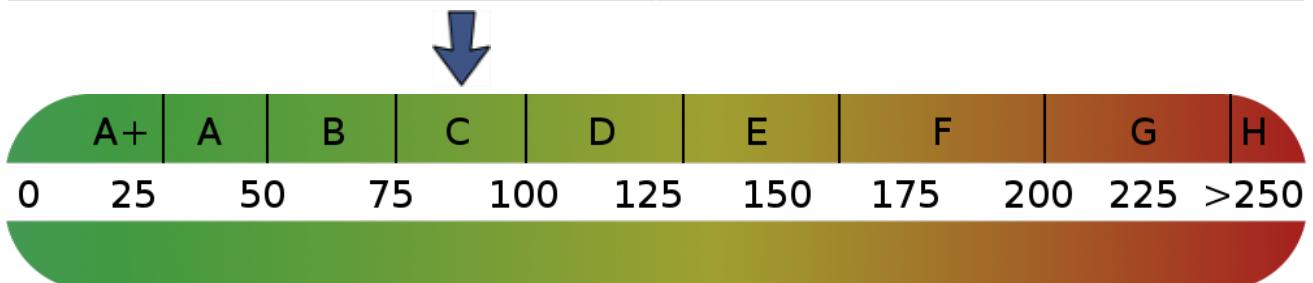
So sind die älteren Kinder nicht auf das Elterntaxi angewiesen, um zu den weiterführenden Schulen (Gymnasium und IGS) in Langenhagen zu gelangen, um Schwimmen zu gehen oder um nach Hannover zu fahren.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Garderobe

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Blick auf die Eingangstür

# Exposé - Galerie



WZ Blickrichtung vom Garten



WZ Blickrichtung Kaminzimmer

# Exposé - Galerie



WZ Blickrichtung Garten



Sitzecke im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick in das Kaminzimmer



Blick aus dem Kaminzimmer

# Exposé - Galerie



Blick aus der Küche in das WZ



Küche Blick Richtung WZ

# Exposé - Galerie



Küche Blick aus dem Fenster

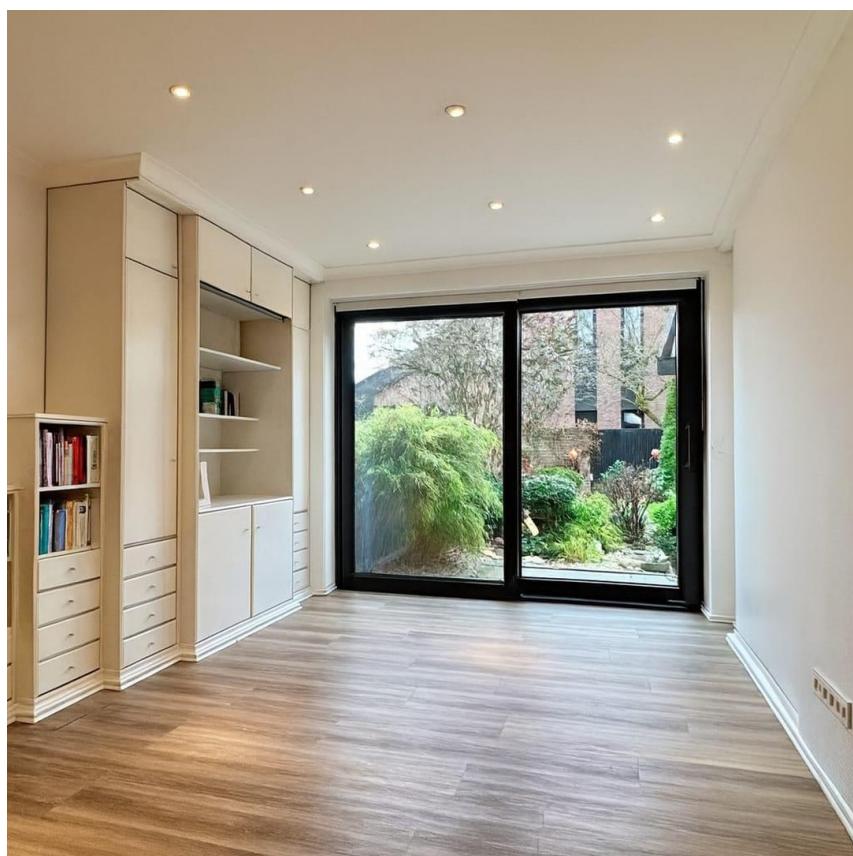


Küche Blick auf Sitzecke

# Exposé - Galerie



Wirtschaftsraum



Raum mit Gartenzugang

# Exposé - Galerie



zur Zeit als Büro genutzt



Blick vom Schreibtisch aus

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Blick aus der Sauna

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG mit Sauna



Badezimmer EG Blick v. Wanne

# Exposé - Galerie

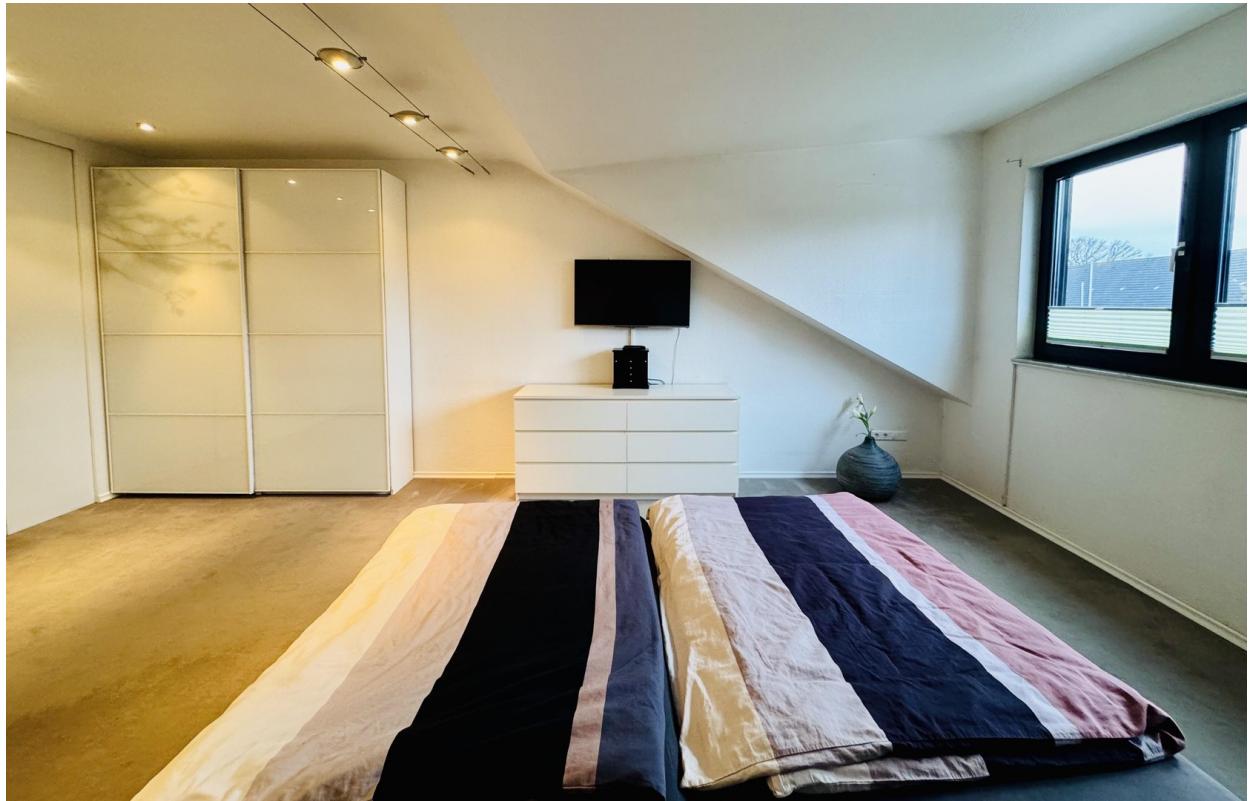


Flur im Obergeschoss



Büro

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Blick in den Raum mit Ankleide

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Blick in das Badezimmer OG



Blick in den Flur

# Exposé - Galerie



Haus von außen



Vorgarten

# Exposé - Galerie



Garten blickgeschützt



Terasse blickgeschützt

# Exposé - Galerie



Gartenimpressionen



geschützter Sitzbereich

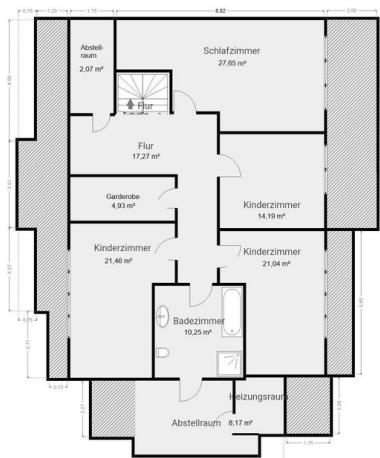
# Exposé - Galerie

## Erdgeschoss



DESSER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELT. SENSOPIA LEHNT JEDOCH GARANTIE AB, EINSCHLÉSSLICH, OHNE ENTHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

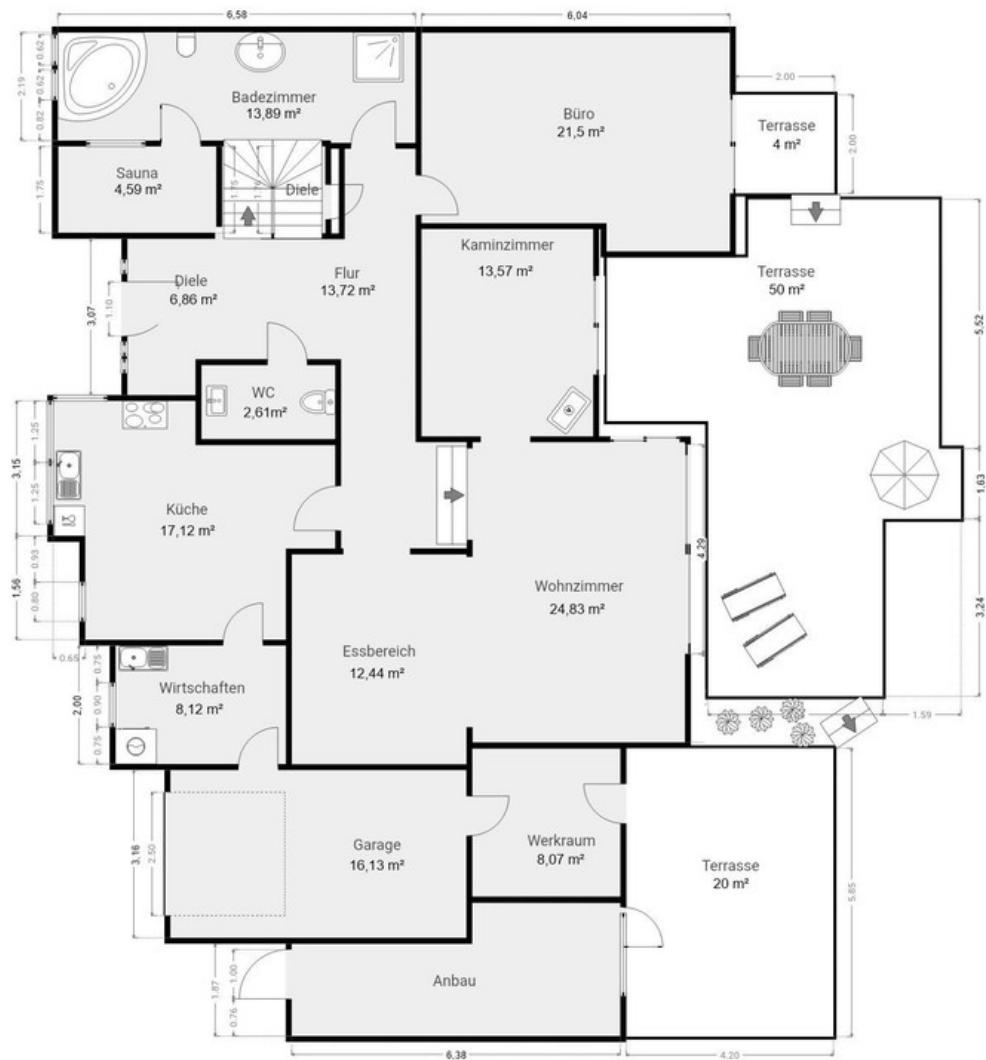
## Obergeschoss



DESSER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELT. SENSOPIA LEHNT JEDOCH GARANTIE AB, EINSCHLÉSSLICH, OHNE ENTHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

# Exposé - Grundrisse

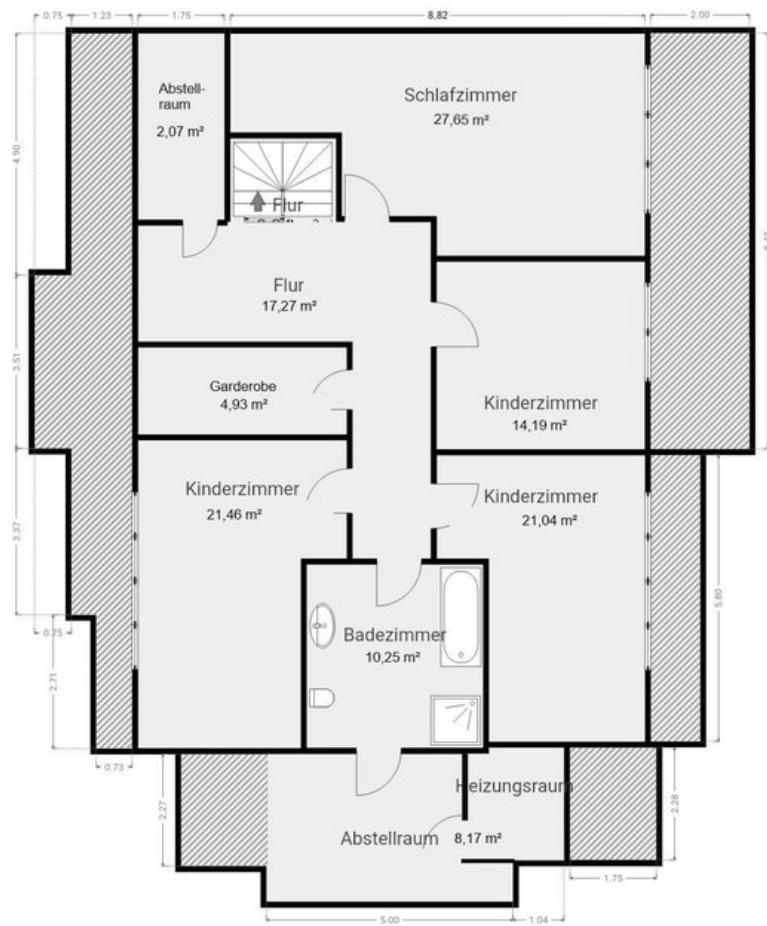
## Erdgeschoss



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

# Exposé - Grundrisse

## Obergeschoß



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.