

Exposé

Einfamilienhaus in Hannover

Freistehendes Einfamilienhaus - massiv gebaut und liebevoll gepflegt mit Traumgarten



Objekt-Nr. OM-419832

Einfamilienhaus

Verkauf: **550.000 €**

30659 Hannover
Niedersachsen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1954 | Zustand | gepflegt |
| Grundstücksfläche | 592,00 m² | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 4,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 145,00 m² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 73,00 m² | Carports | 1 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | sofort | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich im begehrten Stadtteil Hannover-Bothfeld. 1954 massiv erbaut, wurde es über die Jahrzehnte kontinuierlich instand gehalten und in den letzten Jahren behutsam an moderne Ansprüche angepasst (zuletzt 2022 mit einem Balkonkraftwerk für umweltfreundliche Stromgewinnung). Auf ca. 145m² Wohnfläche entfaltet sich ein Wohnambiente, das Wärme und Geborgenheit ausstrahlt: vier helle, großzügige Zimmer, zwei Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein offener Wohn-/Essbereich mit neuem Kaminofen sowie ein großzügiger Wintergarten bieten viel Platz zum Wohlfühlen. Durch die großen Glasflächen des Wintergartens entsteht eine harmonische Verbindung zwischen Innenraum und Garten. Der Blick ins Grüne ist hier allgegenwärtig und macht dieses Haus zu einem echten Lieblingssort.

Abschließend sei erwähnt, dass die Elektrik im Haus bereits zu einem großen Teil dreiphasig ist, einzelne Bereiche sich jedoch noch im älteren Zustand befinden.

Verkauf von privat. Keine Makleranfragen gewünscht!

Ausstattung

Die Immobilie verfügt zusätzlich über ein Carport als praktische Unterstellmöglichkeit sowie eine separate Garage, die sich ideal zur Aufbewahrung von Gartengeräten und Fahrrädern eignet. Die Warmwasserbereitung und die Heizungsanlage werden durch eine moderne Solarthermie-Anlage unterstützt, was die Betriebskosten nachhaltig reduziert. Im Wohnzimmer sorgt ein Kaminofen aus dem Jahr 2023 für zusätzliche Wärme und eine gemütliche Atmosphäre.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Haus liegt im beliebten Stadtteil Bothfeld in einer gewachsenen Wohngegend mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kitas sowie Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Die Anbindung in die Innenstadt erfolgt bequem über mehrere Buslinien. Die nächste Stadtbahnhaltestelle liegt in etwa 1 km Entfernung. Bothfeld bietet zudem ein gut ausgebautes Netz an Radwegen, sodass sowohl Ausflüge ins Grüne als auch Fahrten in die Innenstadt unkompliziert mit dem Fahrrad möglich sind. Zahlreiche Grünflächen und Spielplätze in der Umgebung machen das Wohnviertel besonders familienfreundlich.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 171,40 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | F |

Exposé - Galerie



wunderschöner Garten

Exposé - Galerie



Wintergarten



Treppe zum Garten

Exposé - Galerie



Blick aus dem Wintergarten



Wohnzimmer Ansicht 1



Kamin im WZ

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 2

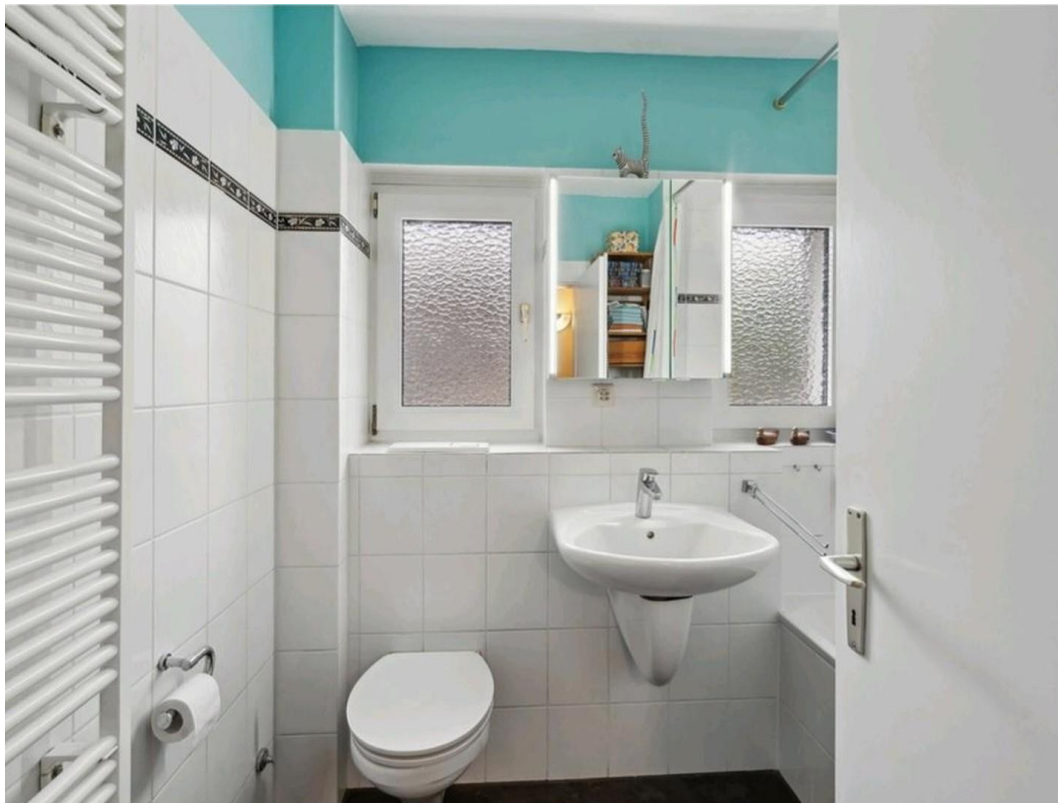


Blick aus WZ

Exposé - Galerie



Bad 1

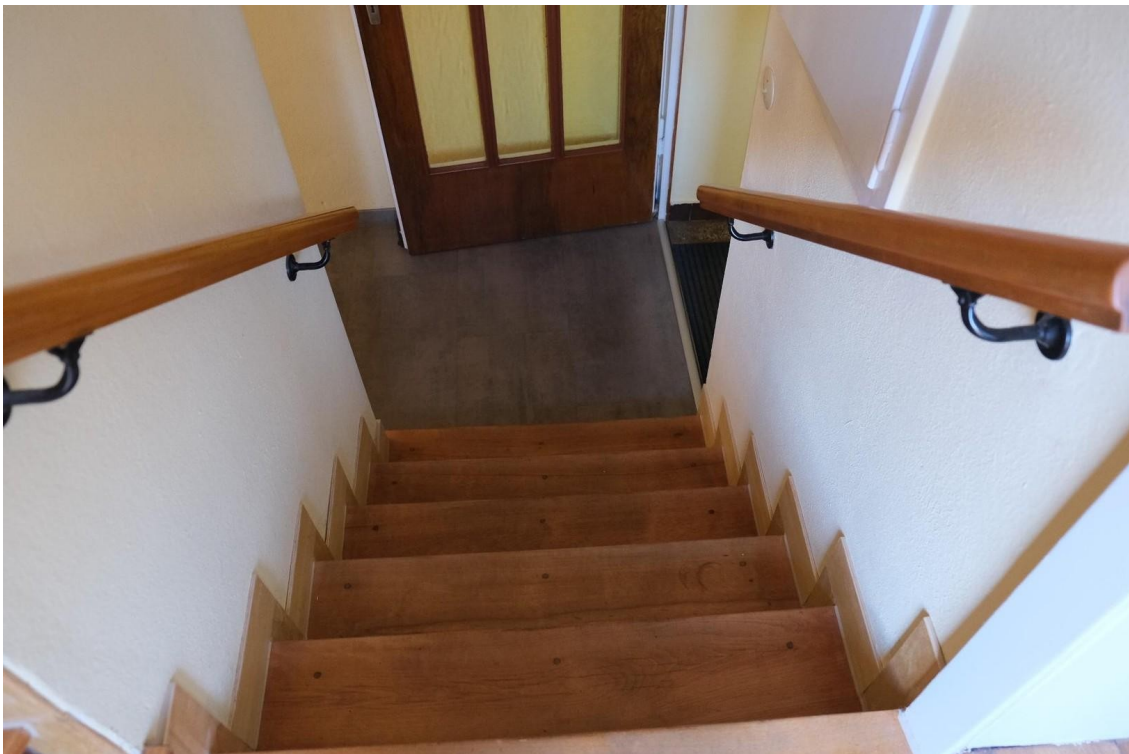


Bad 2

Exposé - Galerie



Flur EG



schöne Holzterappe

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Flur OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie

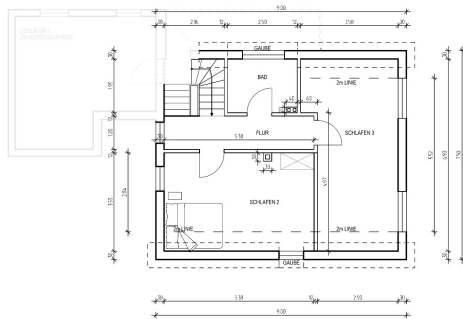


Solarthermie

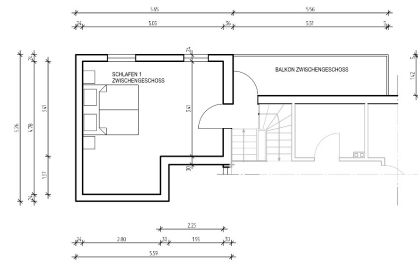


Dachboden

Exposé - Grundrisse

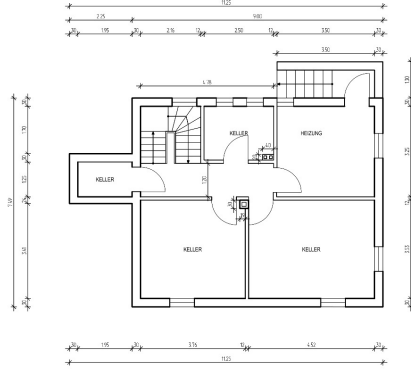


GRUNDRISS OBERGESCHOSS
DECKENHÖHE OG = 2.80M

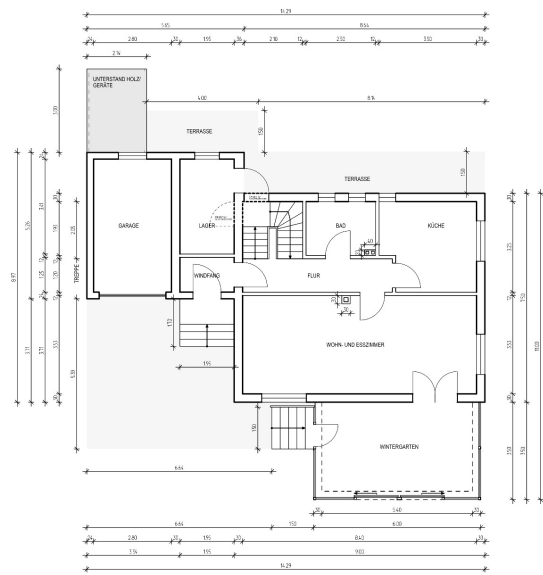


GRUNDRISS ZWISCHENGESCHOSS
DECKENHÖHE ZG = 2.80M

Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS KELLERGEOSHOSS
DECKENHÖHE KG = 2.20M



GRUNDRISS ERDGESCHOSS
DECKENHÖHE EG = 2.80M