

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hannover

**Exklusives Anwesen im Märchenviertel – Ruhe,  
Privatsphäre & außergewöhnlicher Wohnkomfort**



Objekt-Nr. OM-422420

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **779.000 €**

Ansprechpartner:  
Deniz Eschwe

30179 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	970,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	212,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	295,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Haus, das Größe zeigt – und Geborgenheit schenkt

Auf einem 970 m<sup>2</sup> blickdicht eingefriedeten Grundstück entfaltet sich ein Zuhause, das mit 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche und rund 295 m<sup>2</sup> Nutzfläche außergewöhnlich viel Raum bietet. Die hochwertige Bauweise aus 1975, kombiniert mit laufenden Modernisierungen, schafft eine Substanz, die heute kaum noch zu finden ist.

Der durchgehende Travertin Naturstein verleiht dem Haus eine warme, luxuriöse Ausstrahlung – ein Stil, der sofort wirkt und lange bleibt.

Ein Anwesen, das man selten findet und dessen besondere Atmosphäre man erst beim Betreten wirklich versteht.

Es vereint Ruhe, Privatsphäre, Komfort und Lifestyle auf einem Niveau, das man nicht beschreiben kann – man muss es erleben.

Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere erkennen – und handeln.

## Ausstattung

Raumkonzept, das überzeugt

- 6 großzügige Zimmer
- 2 luxuriöse Wannenbäder & 1 elegantes Duschbad
- Fußbodenheizung in den Bädern
- Küchenanschlüsse im OG vorhanden – ideal für flexible Nutzungskonzepte
- Kamin & Außenkamin – Wärme, Stil, Exklusivität
- Eine sonnige Südterrasse – perfekt für Frühstück und entspannte Nachmittage
- Eine kühle Nordterrasse – ideal für heiße Sommertage
- Eine große Dachterrasse mit Süd Ost Ausrichtung – ein privater Rückzugsort für Morgenlicht und besondere Momente
- Große Doppelgarage – komfortabel, sicher, vielseitig nutzbar

Ihr privater Freizeit und Wellnessbereich

Was dieses Anwesen wirklich außergewöhnlich macht, ist die Vielfalt an Möglichkeiten, die es bietet:

- Großzügige Bar für besondere Abende
- Billard & Krökeltisch – Freizeitgenuss ohne das Haus zu verlassen
- Sauna & Whirlpool – Entspannung auf höchstem Niveau
- Eigener Fitnessraum – trainieren, wann immer Sie möchten, ohne Kompromisse
- Schwimmbad – nach Sanierung wieder nutzbar oder individuell umgestaltbar

Ein Zuhause, das Erholung, Genuss und Lebensfreude vereint – und das jeden Tag.

### Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

**Sonstiges**

Technik, die begeistert – Komfort, der bleibt

- Voll Smart Home fähig: Heizung, Rollläden, Licht, Haustür, Grundstückszugang & Garage
- Individuell programmierbare Szenen – Komfort auf Knopfdruck
- Glasfaser im Haus, Netzwerkanschlüsse in fast jedem Raum
- Sat Anlage mit 8 Anschlüssen
- Sonde für Erdwärmepumpe bereits vorhanden
- Laufend modernisiert

Ein technisches Niveau, das in dieser Kombination kaum zu finden ist.

**Lage**

Es gibt Häuser, die man betritt – und sofort spürt, dass sie etwas Besonderes sind. Dieses Anwesen im Märchenviertel gehört zu genau diesen seltenen Orten. Eine ruhige Seitenstraße, ein Viertel mit dörflischem Charakter, Märchensee, Park, Stadtteilbauernhof, kurze Wege zu Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen – ein Umfeld, das man in dieser Harmonie kaum ein zweites Mal findet.

Hier wohnen Sie nicht einfach-Sie leben ein Lebensgefühl.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



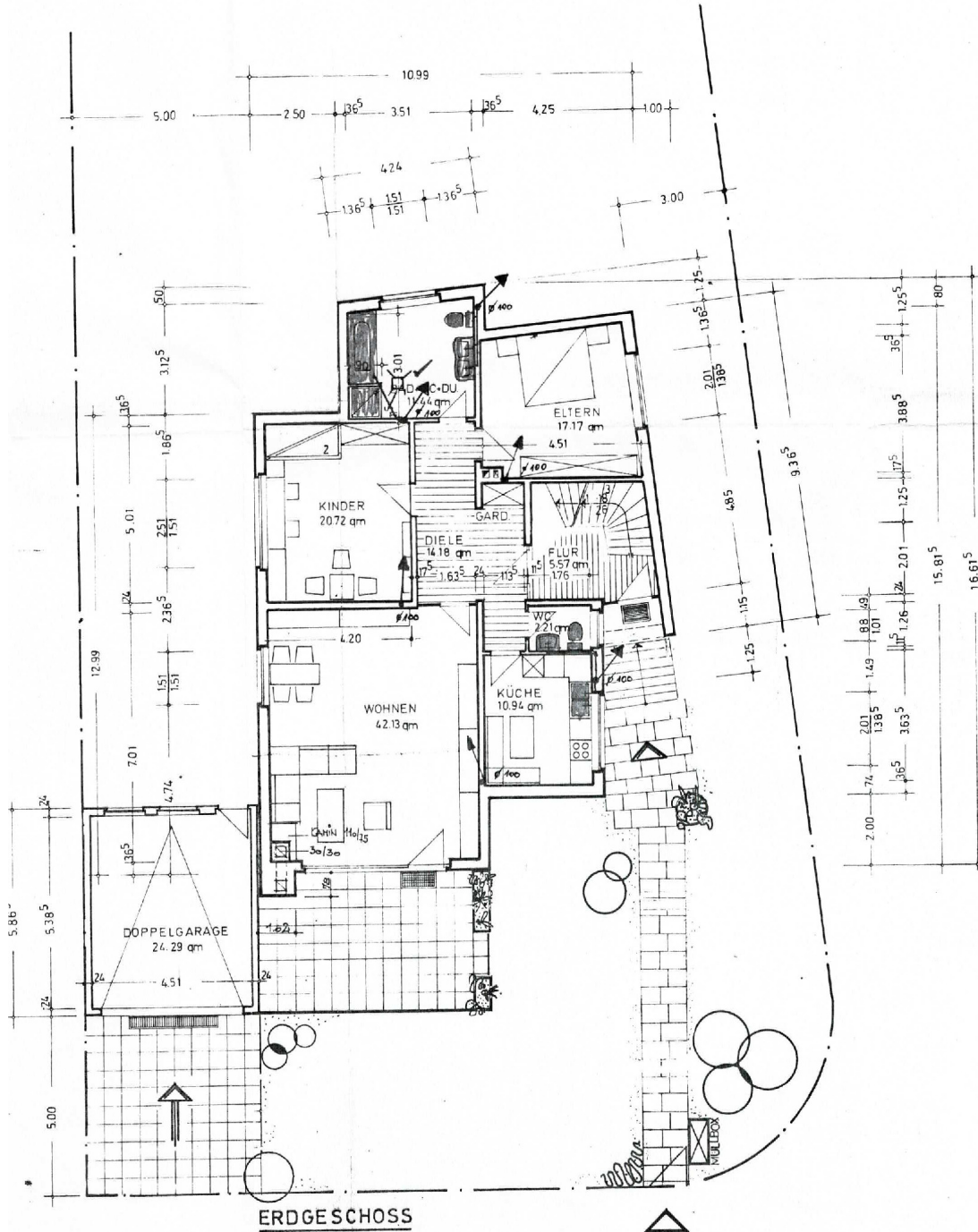
# Exposé - Galerie



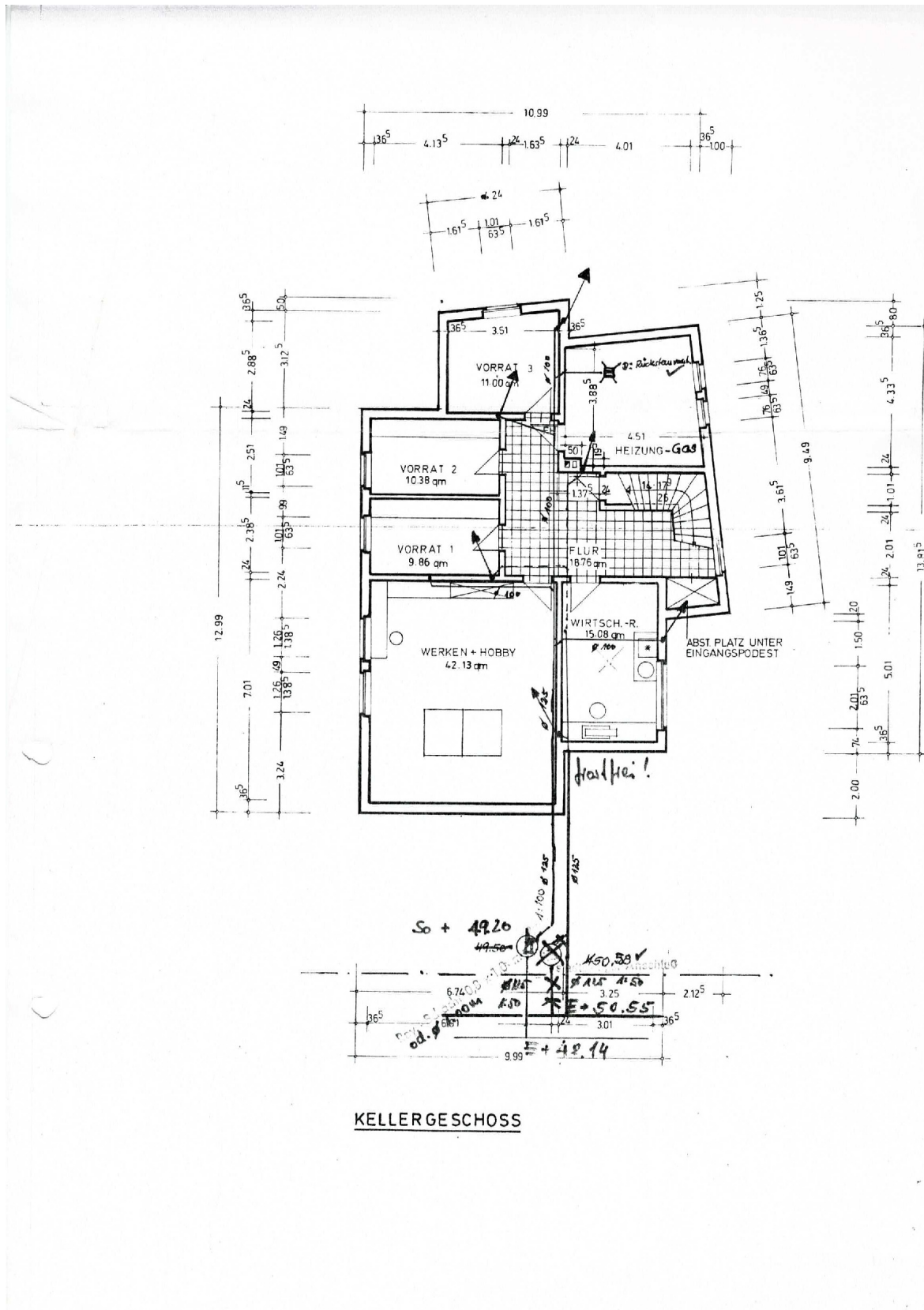
# Exposé - Galerie



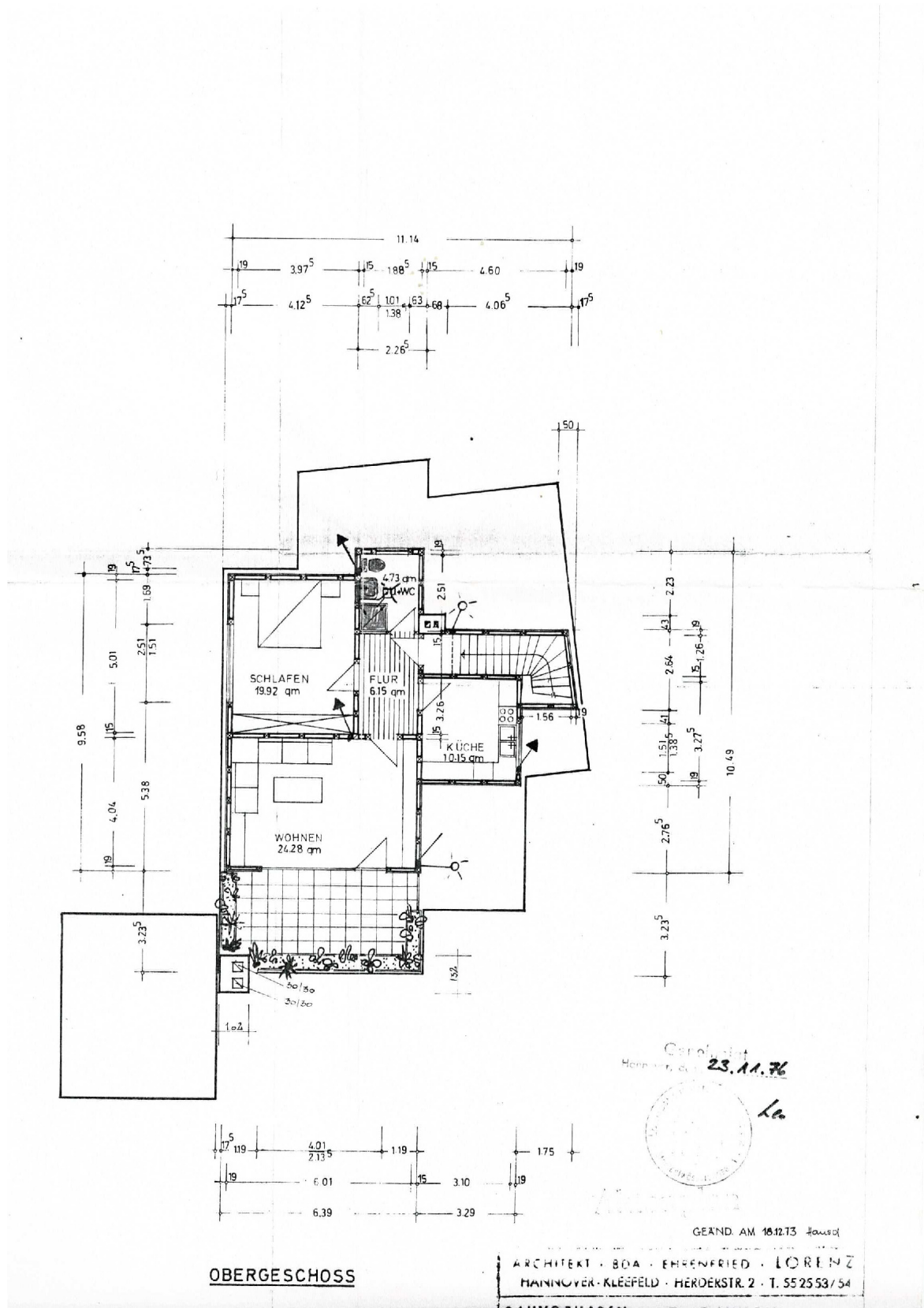
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

