

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hannover

### Lichtdurchflutetes Haus im Märchenviertel – großes Grundstück, Sauna & 2-WE-Option



Objekt-Nr. OM-422420

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:  
Deniz Eschwe

30179 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus bietet ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 295 m<sup>2</sup> Nutzfläche und steht auf einem blickdicht eingefriedeten Grundstück von ca. 970 m<sup>2</sup>. Die hochwertige Bauweise aus dem Jahr 1975 wurde laufend modernisiert. Durch vorhandene Küchenanschlüsse im Obergeschoss ist die Nutzung als zwei Wohneinheiten vorbereitet – ideal für Mehrgenerationen, Homeoffice oder Vermietung. Große Dachterrasse, Südterrasse mit elektrischer Markise sowie eine zusätzliche Nordterrasse bieten viel Platz im Außenbereich.

## Ausstattung

6 Zimmer

2 Wannenbäder + 1 Duschbad, mit Fußbodenheizung

Naturstein Travertin im gesamten Haus

Kamin im Wohnbereich + Außenkamin

Wohnlicher Keller mit großer Bar

Sauna & Whirlpool

Schwimmbad (nach Sanierung kostengünstig nutzbar oder flexibel umnutzbar)

Große Dachterrasse, große Südterrasse (elektrische Markise), Nordterrasse

LED-Einbauleuchten in Flur, Wohnzimmer und Badezimmer

Elektrische Rollläden

Fenster auf modernem energetischen Niveau

Glasfaser im Haus, Netzwerkanschlüsse in fast jedem Raum

Stromleitungen laufend erneuert

Sonde für Erdwärmepumpe vorhanden

Grundwasserpumpe für Gartenbewässerung

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Das Haus wurde kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Die Kinder sind ausgezogen, daher steht die Immobilie nun zum Verkauf. Ein Objekt, das Ruhe, Komfort und Lifestyle auf besondere Weise vereint.

## Lage

Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus in ruhiger Seitenstraße im beliebten Märchenviertel. Die Nachbarschaft ist freundlich und familienorientiert. Stadtteilbauernhof, Park und Märchensee befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind bequem fußläufig erreichbar. Trotz der ruhigen Lage besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Kamin



Bad EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



eingewachsener Garten

# Exposé - Galerie



Bad OG

# Exposé - Galerie



Zimmer OG



Party auf der Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Sauna

# Exposé - Galerie



Krökeltisch



Fitnessraum

# Exposé - Galerie



Billard



vor der Party

# Exposé - Galerie



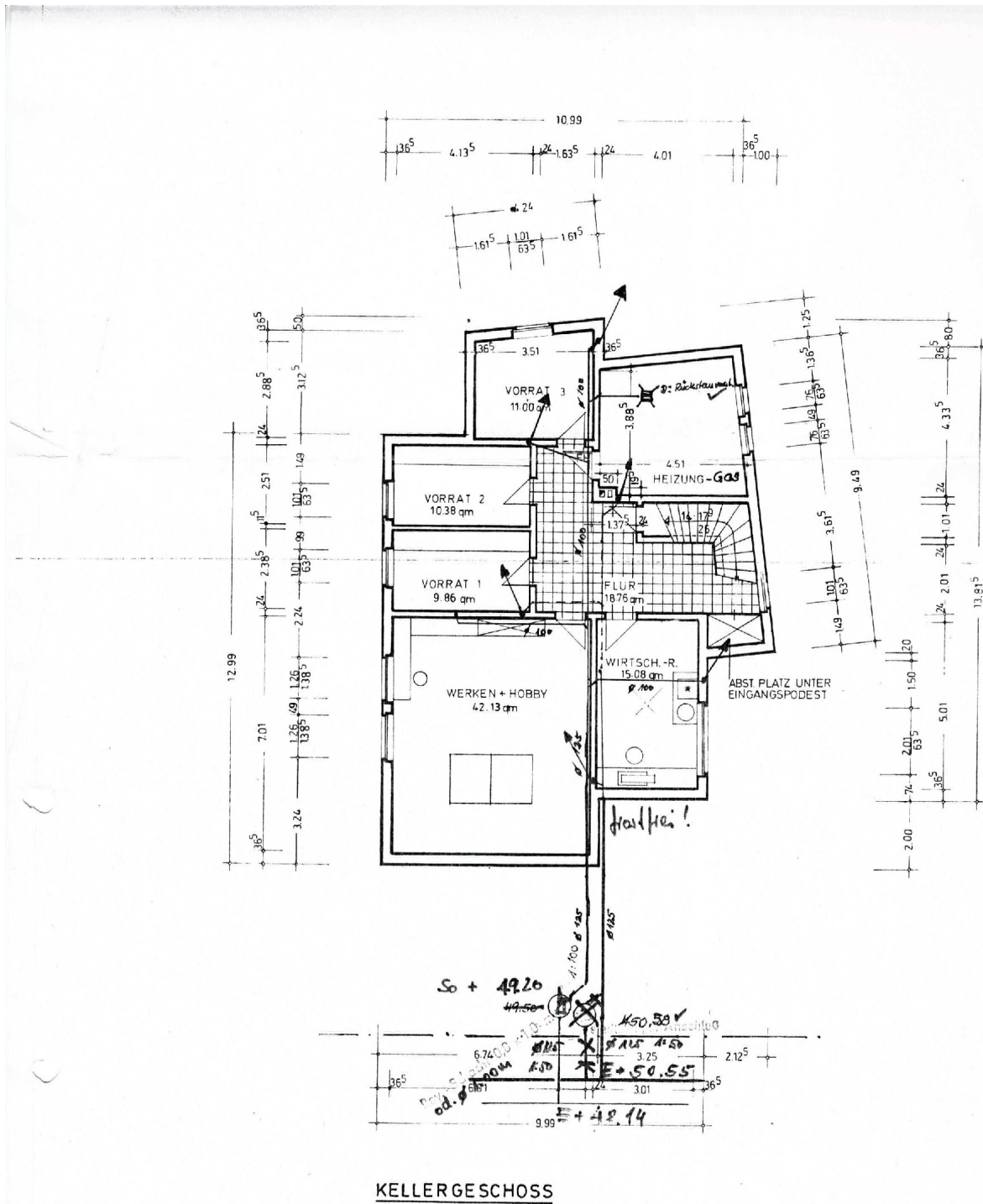
Bar mit KI-Menschen



KI-Bild! muss saniert werden



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

