

Exposé

Einfamilienhaus in Hannover

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



Objekt-Nr. OM-422420

Einfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
Deniz Eschwe

30179 Hannover
Niedersachsen
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus bietet ca. 210 m² Wohnfläche, ca. 295 m² Nutzfläche und steht auf einem blickdicht eingefriedeten Grundstück von ca. 970 m². 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

Smart-Steuerung für Rollläden, Markise, Heizung, Licht, Garagentor

Fenster auf modernem energetischen Niveau, zuletzt 2013

Glasfaser im Haus, Netzwerkanschlüsse in fast jedem Raum

Stromleitungen laufend erneuert, zuletzt 2022

Sonde für Erdwärmepumpe vorhanden

Grundwasserpumpe für Gartenbewässerung

Energieklasse E

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



Kamin



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Küche



Zimmer EG

Exposé - Galerie



Bad EG mit Wellness-Dusche



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Bad OG

Exposé - Galerie



Zimmer OG



Zimmer OG

Exposé - Galerie



Party auf der Dachterrasse



Exposé - Galerie



Flur im Keller



vor der Party

Exposé - Galerie



Bar mit KI-Menschen



Billard Raum

Exposé - Galerie



Tischkicker Raum



Exposé - Galerie



Sauna



KI-Bild!

Exposé - Galerie



Nordterrasse



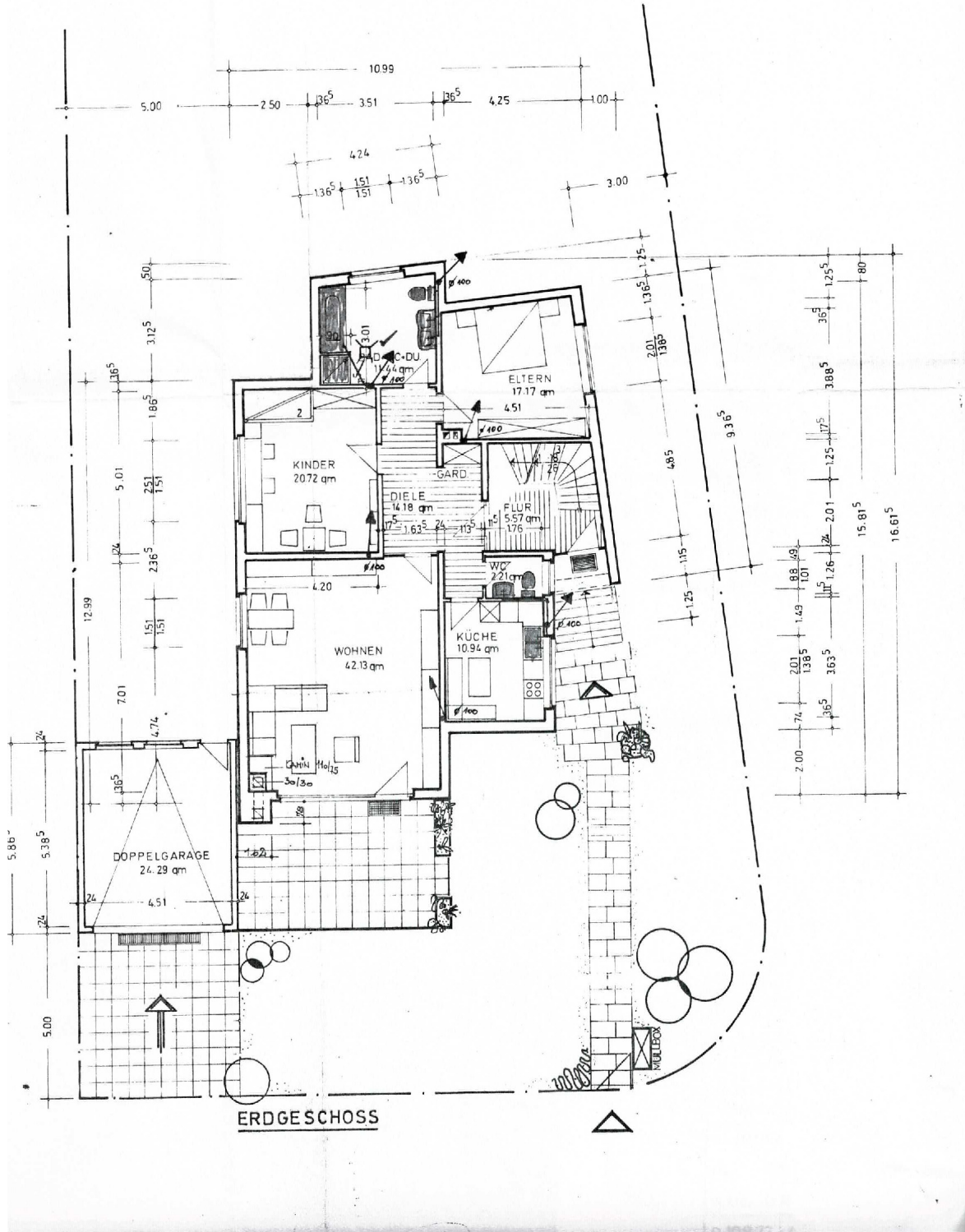
eingewachsener Garten

Exposé - Galerie

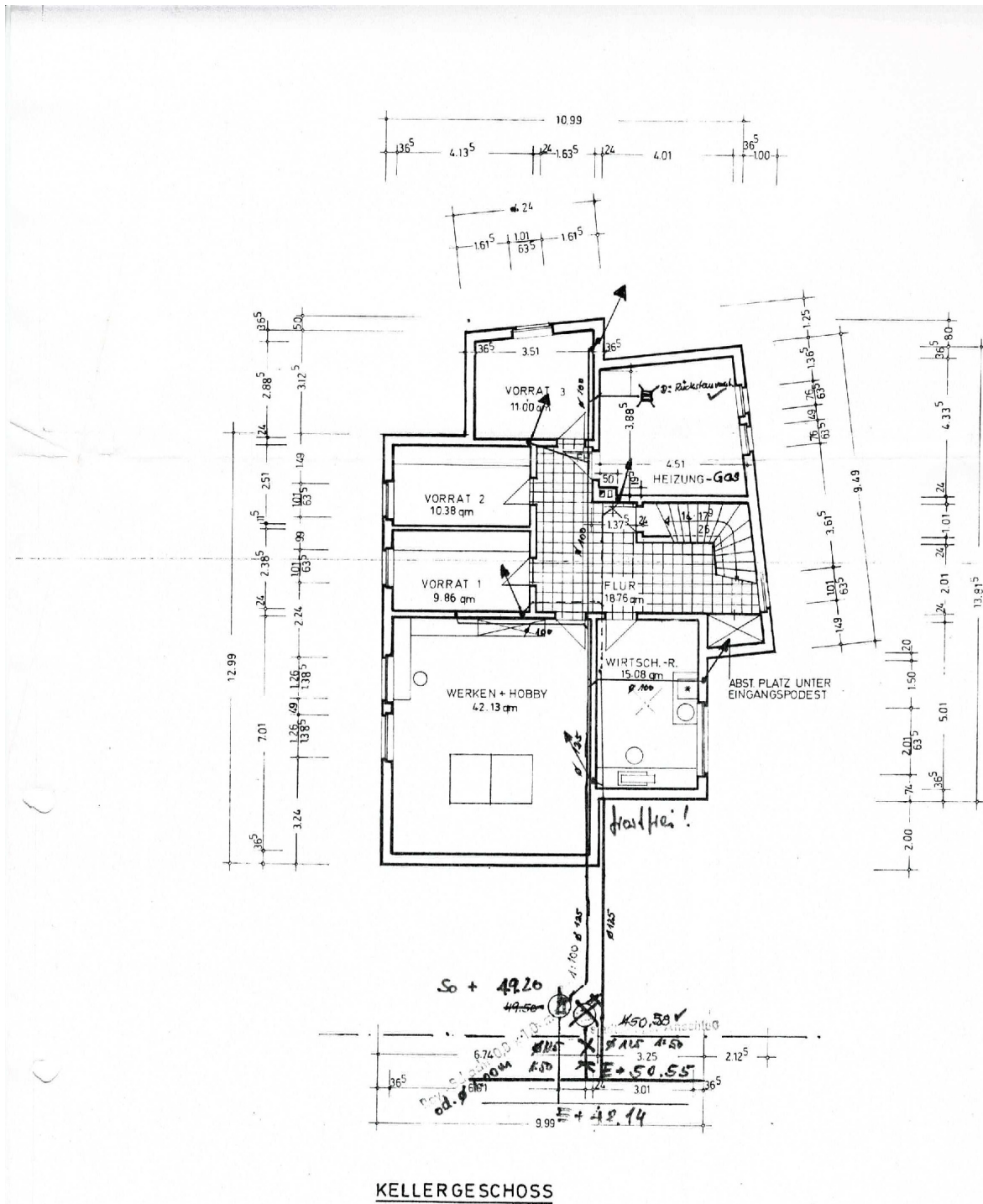


Fitnessraum

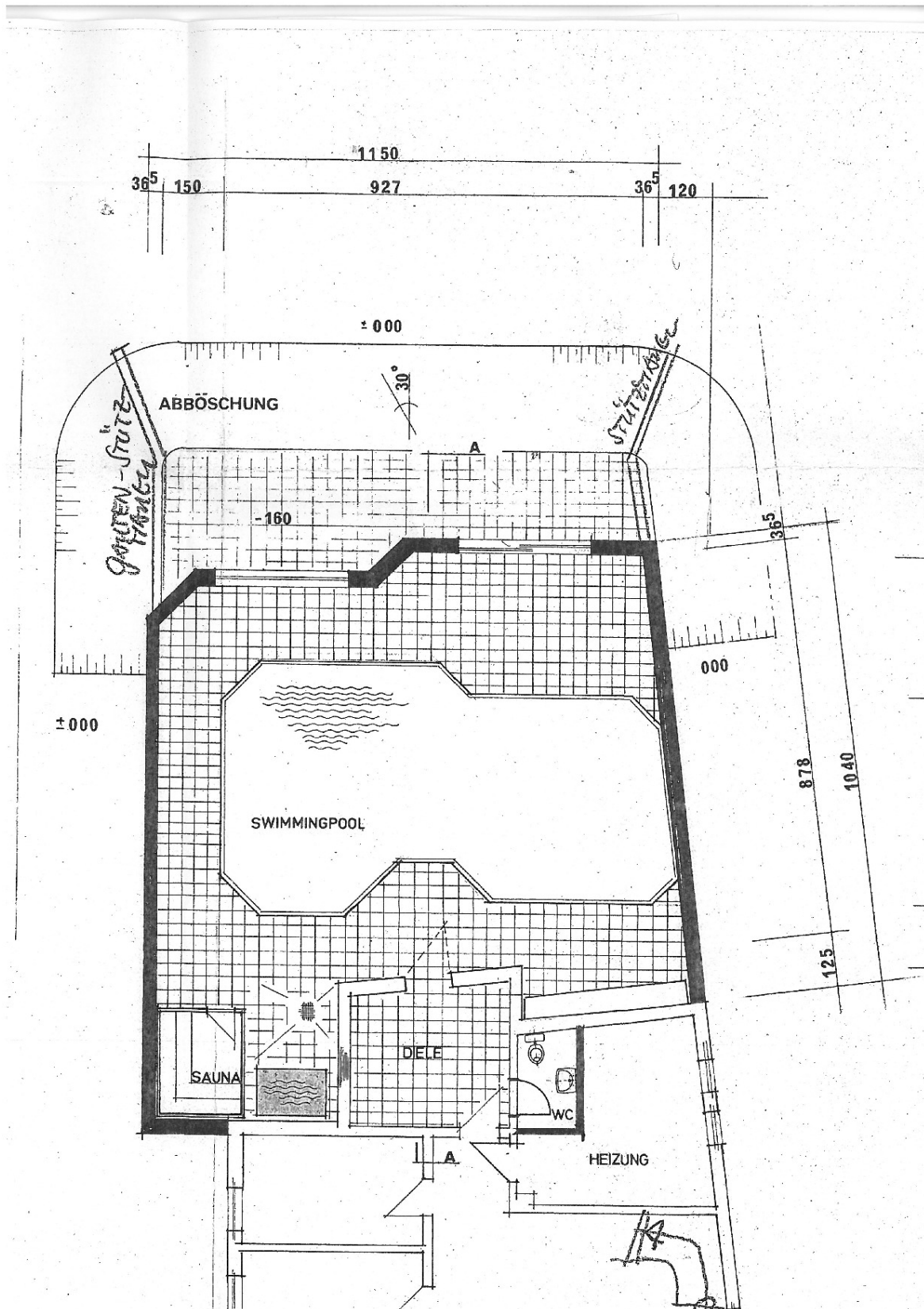
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

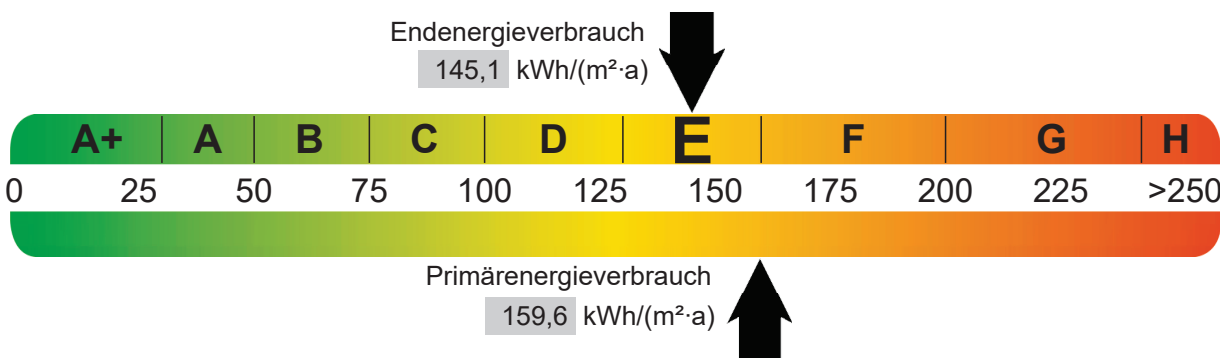
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16.10.2023**

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NI-2025-005816778

3

Energieverbrauch Treibhausgasemissionen **31,16 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)**

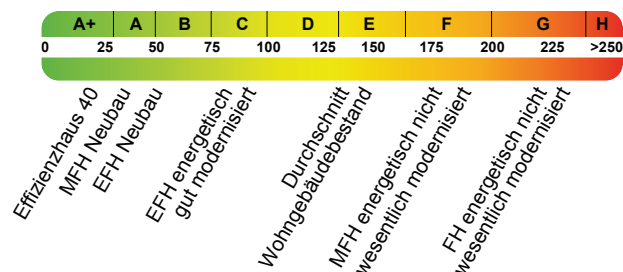


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **145,10 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.06.2024	31.05.2025	Gas	1,1	28 600,0	5 400,0	23 200,0	1,24
01.06.2023	31.05.2024	Gas	1,1	34 000,0	5 400,0	28 600,0	1,37
01.06.2022	31.05.2023	Gas	1,1	33 000,0	5 400,0	27 600,0	1,21

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus