

# Exposé

## Reihenendhaus in Niedersachsen - Langenhagen

### Großzügiges Reihenendhaus in Godshorn mit PV, Sauna, Brunnen



Objekt-Nr. OM-425277

**Reihenendhaus**

Verkauf: **835.000 €**

30855 Niedersachsen - Langenhagen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	480,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	194,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	71,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nachhaltigkeit & Energieeffizienz

- Photovoltaikanlage: 9,6 kWp + Nebenanlage 1,6 kWp
- Batteriespeicher: 8 kWh für maximale Autarkie
- Wallbox: E-Ladestation direkt am Haus (Keba 11 kW, auf 22kW umschaltbar)
- Moderne Gasheizung: Buderus (2018)
- Energieeffizienzklasse: A (in Erstellung)
- Niedrigenergiehaus-Standard

Ihre Energiekosten werden durch die hochmoderne PV-Anlage erheblich reduziert – nachhaltiges Wohnen mit minimalem CO<sub>2</sub>-Fußabdruck.

Premium-Küche & Wohnbereich

- Hochwertige Designer-Einbauküche (Nolte, 2018)
- Bosch-Premiumgeräte, Villeroy & Boch)
- Weinkühlschrank integriert
- Offener Durchgang zum Wohn-/Essbereich
- Italienische Bodenfliesen

Master-Suite

- Großzügiges Schlafzimmer im 2. OG
- Exklusives Master-Bad mit Eck-Whirlpool
- Hochwertige Marmor-Fliesen
- Moderne Design-Armaturen (Villeroy & Boch)
- Tageslichtbeleuchtung

Home-Office & Arbeitsbereiche & weitere Räume

- Professionelles Büro mit moderner Ausstattung
- Arbeitszimmer im Dachgeschoss mit Dachschrägen-Charme
- Zusätzliche flexible Räume für Meetings oder konzentriertes Arbeiten
- Smart-Home-Integration mit zeitgesteuerten elektrischen Rollläden
- Hochgeschwindigkeits-Internet verfügbar

Wellness & Fitness

- Sauna im Souterrain mit separater Dusche
- Fitnessraum mit Trainingsgeräten
- Hochwertig ausgestatteter Wellness-Bereich

Begehrter Kleiderschrank

- Großzügiges Ankleidezimmer im Souterrain



- Maßgefertigte Einbauschränke
- Stilvolle Beleuchtung
- Ausreichend Platz für komplette Garderobe

Gäste-WCs & Bäder

- 2 stilvolle Gäste-WCs mit Design-Waschbecken
- Hochwertige Fliesen und Armaturen (Villeroy & Boch)
- Moderne Beleuchtungskonzepte
- Dekorative Gestaltungselemente

## RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss

- Eingangsbereich mit Garderobe
- Großzügiger offener Wohn-/Essbereich
- Designer-Einbauküche mit Durchbruch
- Gäste-WC
- Direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten

1. Obergeschoss

- Ankleide-/Fitneßraum
- Master-Bad (Whirlpool, Dusche)
- 2 weitere Schlaf-/Arbeitszimmer
- Balkon mit Gartenblick

2. Obergeschoss (Dachgeschoss)

- 2 flexible Räume unter Dachschrägen, z.Zt. Masterbedroom
- Perfekt als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum nutzbar
- Kleines Bad
- Großzügige Einbauschränke für optimalen Stauraum
- Velux-Dachfenster für viel Tageslicht und Gaube

Souterrain (ca. 71 m²)

- Professionelles Home-Office mit moderner Ausstattung
- Begehbare Ankleidezimmer
- Private Sauna mit Dusche
- Fitnessraum (optional mitnutzbar)
- Hauswirtschaftsraum
- Technikraum (PV-Anlage, Batteriespeicher, Wasserfilter/ Entkalkungsanlage)
- Zusätzliche Lagerräumlichkeiten

AUSSENBEREICH & GARTEN



## Pflegeleichter Premium-Garten

- Ca. 480 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Professionell angelegte Gartenlandschaft
- Gardena-Bewässerungssystem mit Brunnen
- Großzügige Holzterrasse mit Beleuchtung
- Hochwertige Gartenstuga (Gartenhaus)
- Sichtschutz durch mature Bepflanzung
- Pflegeleichter Rasen
- Stimmungsvolle Gartenbeleuchtung

## Stellplätze & Garage

- Garage mit Rollltor (2025)
- Kfz-Stellplatz mit Keba 11kW Wallbox (E-Auto-ready)
- Zwei zusätzliche Parkplätze verfügbar
- Ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge

## Photovoltaik-Anlage

- 9,6 kWp Hauptanlage auf dem Dach
- 1,6 kWp Nebenanlage zusätzlich
- 8 kWh Batteriespeicher
- HEMS (Home Energy Management System)
- Maximale Eigenverbrauchsquote
- Erhebliche Energiekosteneinsparung

## Ausstattung

Nachhaltigkeit: Modernste PV-Anlage mit Batteriespeicher reduziert Ihre Energiekosten erheblich.

Flexibilität: Bis zu 5 Schlaf-/Arbeitszimmer + mehrere Home-Office-Bereiche für maximale Nutzungsvielfalt.

Wellness: Private Sauna, Whirlpool-Bad und optionaler Fitnessraum für Ihre Erholung.

Lage: Perfekte Balance zwischen ruhigem Wohnen und urbaner Infrastruktur – Flughafen in 5 Minuten.

Ausstattung: Luxuriöse Küche, begehbare Kleiderschrank, Smart-Home-Integration und vieles mehr.

Garten: Großzügiger, pflegeleichter Garten mit Terrasse und Gartenstuga für entspannte Abende.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

LAGE & INFRASTRUKTUR



## Godshorn – Die Perle von Langenhagen

Godshorn verbindet dörflichen Charme mit urbaner Infrastruktur. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus modernen Wohnhäusern, gepflegten Fachwerkhäusern und ausgezeichneter Nahversorgung aus.

### Mobilität

- Flughafen Hannover: 5 Minuten (ca. 3 km)
- Hannover Hauptbahnhof: 15 Minuten
- A2/A7 Autobahn: Direkte Anbindung

### Bildung & Familie

- Kindergarten: 5 Gehminuten
- Grundschule: 5 Gehminuten
- Weiterführende Schulen: In Langenhagen
- International School Hannover Region: 15 Minuten

### Nahversorgung

- Supermärkte: EDEKA, Penny (fußläufig)
- Bäcker & Cafés: Direkt im Ort
- Ärzte & Apotheke: Fußläufig erreichbar
- Banken & Post: Im Ortskern, fußläufig erreichbar
- Restaurants: Diverse Gastronomie vor Ort

### Freizeit & Erholung

- Kleine Parks und Grünflächen fußläufig
- Radwege zur Naherholung
- Sportvereine und Freizeitmöglichkeiten
- Kulturelle Angebote in Hannover

### **Infrastruktur:**

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



# Exposé - Galerie



PV-Anlage mit Balkon



Wallboxen vor dem Haus



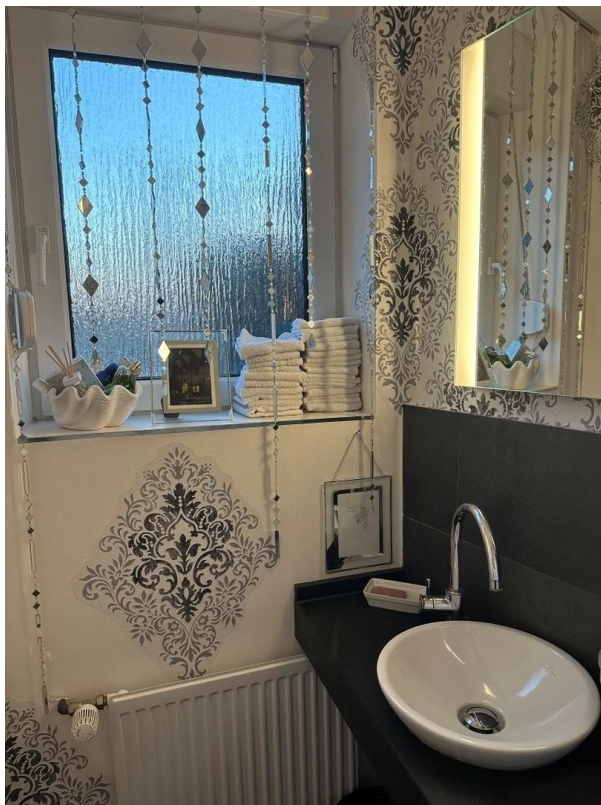
Masterbad 1. OG



# Exposé - Galerie



Trainings & Ankleide 1. OG



Gäste-WC



Einbauküche 1



# Exposé - Galerie



Einbauküche mit Durchgang



Garten mit Gardena-Bewässerung



# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Gästezimmer Souterrain



# Exposé - Galerie



neue Buderus-Heizung



Hauswirtschaftsraum



Wohn-/Eßbereich



# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Sauna



# Exposé - Galerie



Dachzimmer 1



Dachzimmer 2



# Exposé - Galerie



Homeoffice



Holzterrasse



# Exposé - Galerie



Gartenhaus mit Solarpanelen



Gartenbeleuchtung