

Exposé

Reihenhaus in Hannover

Ruhiges Zuhause für Familien oder Mehrgenerationenwohnen auf vier Etagen



Objekt-Nr. OM-434626

Reihenhaus

Verkauf: **475.000 €**

Ansprechpartner:
Carolin Dörr

30655 Hannover
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	220,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	193,17 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Unser Reihenmittelhaus liegt in einer ruhigen Spielstraße. Es bietet mit geräumigen 193 m² (laut aktueller Wohnflächenberechnung) viel Platz für Familien mit mehreren Kindern oder auch für gemeinsames Wohnen in mehreren Generationen.

Die modernisierten Räumlichkeiten im Erdgeschoss haben Gartenzugang und verfügen über ein eigenes WC. Sie können flexibel als separates Homeoffice, Gästezimmer oder als barrierefreier Wohnbereich für Teenager oder ältere Familienmitglieder genutzt werden. Der Hauswirtschaftsraum mit Wasseranschluss lässt auch den Einbau einer Dusche zu.

Der Garten ist für ein Reihenhaus ungewöhnlich groß und nur teilweise einsehbar. Er besitzt ein Gartenhaus sowie einen eigenen Straßenzugang für Fahrräder. Von den zwei Obstbäumen und essbaren Sträuchern kann im Sommer geerntet werden.

Ein Stockwerk höher befindet sich mit Küche, Esszimmer und Wohnzimmer das Herzstück des Hauses. Die Räume sind durch ihre Lage im 1. OG hell und einladend. Der Südbalkon schließt sich an das Wohnzimmer an - und ließe sich bei Bedarf über eine Spindeltreppe direkt mit dem Garten verbinden. Die Küche kann durch Entfernung der Trennwand zum Esszimmer zu einer offenen Wohnküche umgebaut werden.

Im zweiten Obergeschoss liegen ein modernes Bad mit Dusche und Wanne und drei separate Zimmer, die als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer funktionieren. Das ausgebauten Dachgeschoss bildet ein weitläufiges Studio, das als Toberaum, Hobbyraum oder als eigenständige Wohneinheit für Teenager und junge Erwachsene genutzt werden kann.

Die Gasheizung von 2011 ist ebenfalls im Dachgeschoss untergebracht, ein begehrter Spitzboden bietet zusätzlichen Stauraum.

Und das Energielevel des Hauses liegt bereits jetzt auf dem Niveau eines gut modernisierten Gebäudes - ohne dass dafür über die Dachgeschossdämmung hinaus investiert werden musste.

Bemaßte Grundrisse können auf Anfrage gerne übersandt werden.

Ausstattung

Hinweis: Die Schlafzimmer und das Wohnzimmer wurden zur optimalen Präsentation per Homestaging digital dekoriert. Die auf diesen vier Fotos gezeigte Möblierung ist nicht Bestandteil des Verkaufs.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Mehrere Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, zwei Straßenbahnhaltestellen (Linie 4 sowie 3/7/9) liegen etwa 1-2 km entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen, Restaurants und Cafés befinden sich in der näheren Umgebung. Der Mittellandkanal lädt zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Grünen ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,33 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Loft (DG)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (OG 1)



Balkon

Exposé - Galerie



Esszimmer (OG 1)



Küche (OG 1)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (OG 2)



Schlafzimmer (OG 2)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (OG 2)



Badezimmer (OG 2)

Exposé - Galerie



Flur (EG)



Gäste-WC (EG)

Exposé - Galerie



Außenansicht



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



Garten