

Exposé

Wohnung in Isernhagen-Kirchhorst

**Wohnen + Arbeiten: 255m² ebenerdig + separater 60m²
Bereich f. Büro/Praxis/ +Garage/Sauna/Garten**



Objekt-Nr. OM-434828

Wohnung

Vermietung: **2.500 € + NK**

Ansprechpartner:
Gorden Gosch

Großhorst
30916 Isernhagen-Kirchhorst
Niedersachsen
Deutschland

Zimmer	6,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	255,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	3
Nebenkosten	400 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	300 €	Garagen	2
Summe Nebenkosten	700 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	5.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen wie im eigenen Haus – ca. 255 m² ebenerdig mit Privatgarten + separatem 60 m² Bereich (eigener Eingang)

Seltenes Angebot in Isernhagen (Großhorst/Kirchhorst): Eine außergewöhnlich großzügige, komplett ebenerdige Einheit mit alleiniger Gartennutzung – ideal für Familien, Mehrgenerationen oder alle, die Wohnen & Arbeiten stilvoll an einem Ort verbinden möchten.

Schon beim Ankommen merkt man: Hier ist alles auf Komfort ausgelegt – viel Fläche, durchdachte Nebenräume, kurze Wege und ein echtes „Hausgefühl“. Der sehr große Wohn-/Essbereich mit Kamin ist repräsentativ und gemütlich zugleich. Dazu kommen eine Einbauküche, 3 Badezimmer, ein separater Sauna-/Wellnessbereich mit eigener Dusche sowie praktische Abstell- und Hauswirtschaftsflächen. Die Doppelgarage und weitere Stellmöglichkeiten am Objekt runden das Gesamtbild ab.

Besonderes Highlight: separater Bereich mit eigener Eingangstür (ca. 60 m² / 2 Räume)

Ein räumlich abgetrennter Bereich (ca. 60 m², 2 Räume) mit eigener Eingangstür eröffnet viele Möglichkeiten: ruhiges Homeoffice, Studio/Atelier, Gäste- oder Elternbereich, Teenagerbereich oder ein separater Arbeitsbereich.

Optional kann dieser Bereich auch separat angemietet werden (zweiter Mietvertrag/steuerlich absetzbar – Details nach Absprache).

Auch eine ruhige gewerbliche Nutzung mit mäßigem Kundenverkehr ist grundsätzlich denkbar (z. B. Beratung, Büro, Studio) – nach Absprache, da ausreichend Stellplätze vorhanden sind und der Bereich räumlich getrennt genutzt werden kann.

Extras, die man selten bekommt

Ein weiteres Highlight ist das ausgebaute Gartenhaus mit Kamin – perfekt als Rückzugsort, Hobbyraum oder zusätzlicher Arbeits-/Gästebereich. Dazu: bodentiefe Fenster, elektrische Rollläden, teilweise Einbauschränke und sehr viel Stauraum.

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 255 m²

Separater Bereich: ca. 60 m² / 2 Räume, eigener Eingang (optional separat anmietbar)

Etage: Erdgeschoss (alles ebenerdig)

Bäder: 3

Heizung: Gas-Zentralheizung

Stellplätze: Doppelgarage + weitere Stellplätze am Objekt

Möbliering: teilmöbliert möglich

Verfügbarkeit: nach Absprache

Besichtigungen: nach Absprache

Highlights auf einen Blick

Hausähnliches Wohnen: 255 m² ebenerdig + Privatgarten zur alleinigen Nutzung

Kamin im sehr großen Wohn-/Essbereich

Sauna-/Wellnessbereich mit eigener Dusche

Separater 60 m² Bereich mit eigener Eingangstür (Homeoffice/Studio/Gäste/Mehrgenerationen)

Optional: zweiter Mietvertrag für den separaten Bereich (nach Absprache)

Ruhige Nutzung mit mäßigem Kundenverkehr möglich (nach Absprache) – Stellplätze vorhanden

Ausgebautes Gartenhaus mit Kamin

Einbauküche, elektrische Rollläden, Vorratsraum + Hauswirtschaftsraum, Doppelgarage

Ausstattung

Auf Wunsch sind individuelle Anpassungen nach Absprache möglich. Je nach Mietdauer und Umfang können wir Umbau-/Modernisierungsmaßnahmen ganz oder teilweise übernehmen, z. B.:

Rückbau/Entfernung einer Holzdecke

Bodenbelag nach Wunsch (z. B. Vinyl/Parkett)

Grundrissanpassungen durch das Abtrennen einzelner Räume (z. B. zusätzliche Schlaf-/Arbeitszimmer)

Umfang, Ausführung und Zeitplan erfolgen nach gemeinsamer Abstimmung und werden bei Einigung schriftlich festgehalten.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Lage

Ruhige Wohnlage in Großhorst/Kirchhorst, am Feldrand – Natur direkt vor der Tür, gleichzeitig sehr gute Anbindung Richtung Hannover und Autobahn (A2/A7). Hohe Wohnqualität in gewachsenem Umfeld.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



großes Wohnzimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



gemütliche Sitzgruppe am Kamin



hochwertige Küche

Exposé - Galerie



Terrasse vor der Küche



Essbereich

Exposé - Galerie



Büro/Hobbyraum extra bereich



Büro/Hobbyraum extra Bereich

Exposé - Galerie



Büroküche extra Bereich



Badzimmer extra Bereich

Exposé - Galerie



Hauseingang



Sauna im extra Bereich

Exposé - Galerie



Schlafbereich



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gästebad



Dusche

Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Badezimmer 2

Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Schlafbereich

Exposé - Galerie



Gartenhütte mit Ofen

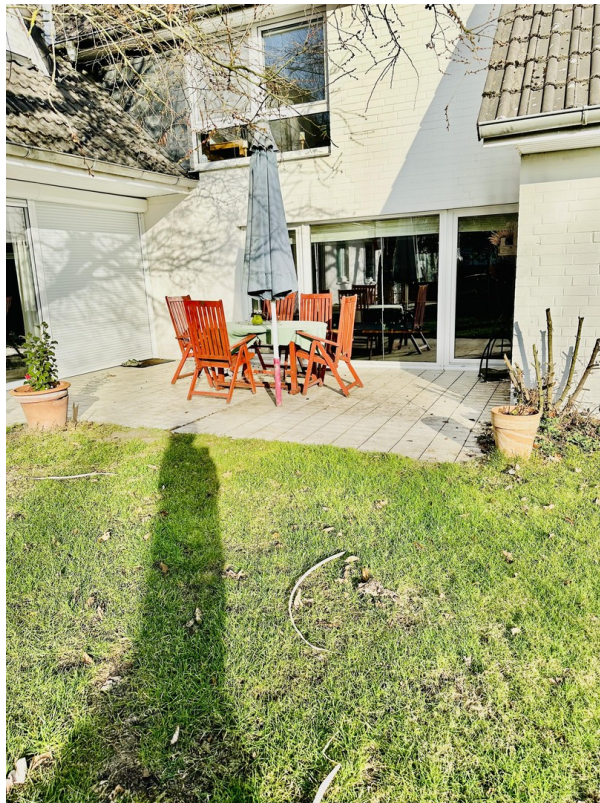


großer Garten

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Terasse Büro

Exposé - Galerie



Kamin



Grundriss



Exposé - Grundrisse

P2
Immobilien



Erdgeschoss

