

Exposé

Doppelhaushälfte in Isernhagen

Moderne Doppelhaushälfte in Isernhagen FB



Objekt-Nr. **OM-439173**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **560.000 €**

Ansprechpartner:
Jessica Celenk

30916 Isernhagen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahmedatum	01.07.2026
Grundstücksfläche	238,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	125,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	125,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die eindrucksvolle Doppelhaushälfte im Bauhausstil hat eine Wohnfläche von ca. 125 qm verteilt auf 4,5 Zimmer.

Die moderne, offene Grundrissgestaltung in Kombination mit hellen sowie großzügigen Räumen, verleiht der Immobilie einen aufgelockerten und unbeschwerten Charakter. Das moderne Haus präsentiert sich nach dem Motto: Einziehen und Wohlfühlen!

Eine großzügige, helle Diele empfängt die Bewohner und Gäste dieser Immobilie. Wohnen und Essen werden miteinander vereint. Der Küchenbereich mit Kochinsel ist separat, jedoch durch die offene Wohnraumgestaltung auch vom Wohnbereich einsehbar. Von der Küche ist eine kleine Terrasse und ein kleines Gartenstück zur Nordseite betretbar, wo es in warmen Sommertagen stets schattig und angenehm zum verweilen ist.

Vom großzügigen Wohn-Essbereich gelangt man in den Garten, wo eine vorgelagerte Süd-Terrasse mit einer ca. 50 qm Gartenfläche errichtet wurde. Ein an die Diele angrenzender Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss bietet ausreichend Stauraum für allerlei Dinge.

Ebenso befindet sich dort ein Tank für warmes Wasser, welches vorrangig durch die sich auf dem Dach dafür installierte Solarthermie erhitzt wird.

Abgerundet wird das Raumangebot im Erdgeschoss von dem Gäste-WC mit Namenhaften Sanitärobjekten.

Das Obergeschoss verfügt über zwei Kinderzimmer, ein Bad mit Wanne und ebenerdiger Dusche sowie ein Elternschlafzimmer mit angrenzendem

Ankleidebereich. Der Ankleidebereich bietet ebenso ein Fenster sowie eine Tür, wodurch die jetzigen Eigentümer daraus ein Arbeitszimmer errichtet haben.

Das Grundstück wurde mit einem Doppeltor eingegrenzt, wodurch das Grundstück in seiner vollen Größe genutzt werden kann.

Weiterhin befindet sich unmittelbar an das Haus angrenzend ein großes, beleuchtetes Carport, worunter ein Schuppen für weiteren Stauraum verbaut wurde.

Eine Wallbox zum Laden für Elektrofahrzeuge wurde ebenfalls bereits installiert.

Ausstattung

Ausstattung Haus:

- Zwei Geschosse ohne Schrägen
- Sehr hoher Dämmwert und niedriger Energiebedarf, Fassade mit WDVS
- Umfangreiche Elektroinstallationen
- Ein Kaminzug (Schornstein) ist vorgerüstet
- Einbruchshemmende Dreifach-Isolierglasfenster
- Elektrische bzw. automatisch funk-gesteuerte Rollläden
- Fußbodenheizung
- Gas-Brennwerttherme
- Bodenbeläge aus Eichen-Parkett und grauen Feinsteinzeug-Fliesen (0,80m x 0,80m)
- Eingebaute Küche mit Kücheninsel

- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Wassertank dank Solarthermie auf dem Dach

Ausstattung Bäder:

- Gäste WC im EG
- Wannen-Duschbad im OG
- Hochwertige und Namenhafte Sanitärobjekte
- Unterputzarmaturen
- Regenschauerdusche

Ausstattung draußen:

- Beleuchtetes Carport und Schuppen
- Eigene Hausauffahrt gepflastert
- Grundstück vollständig eingezäunt
- Wallbox (Elli VW / ID. Charger Connect 11 kw - 4,5m)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Es handelt sich hierbei um einen Privatverkauf.

Lage

Isernhagen befindet sich im Norden Hannovers und zählt zu einer der beliebtesten Wohngegenden im Umland der Landeshauptstadt.

Menschen, die die Natur lieben, aber die Nähe zur Großstadt nicht missen möchten, sind hier genau richtig. Die Innenstadt von Hannover erreichen Sie mit dem Auto in ca. 20 Minuten. Pendler Hamburg-Hannover haben eine perfekte Anbindung an die nächste Autobahnauffahrt (A7), welche Sie in wenigen Minuten erreichen, ebenso verhält es sich mit der Verbindung zum Messeschnellweg und zur A2.

Das Haus selbst befindet sich in einer Anliegerstraße in Isernhagen FB. In der Nachbarschaft befinden sich hauptsächlich Einfamilien- und Reihenhäuser.

Ein REWE Supermarkt, Getränkemarkt und eine Bushaltestelle sind zu Fuß in 2 Minuten zu erreichen.

Die ortseigene Kindertagesstätte ist 3 Minuten mit dem Auto entfernt.

Eine Grundschule ist in 5 Minuten erreichbar.

Großburgwedel sowie das Schulzentrum in Großburgwedel sind in 3-5 Minuten mit dem Auto oder Bus zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	44,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



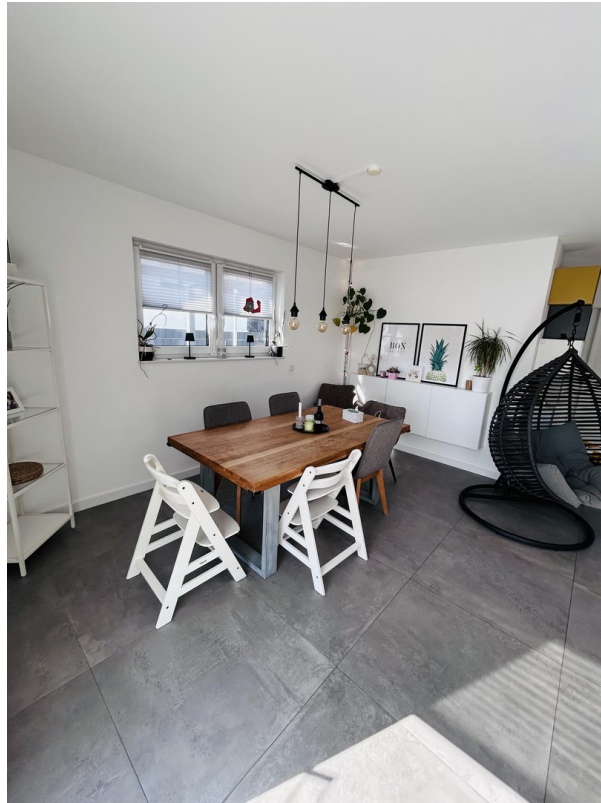
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



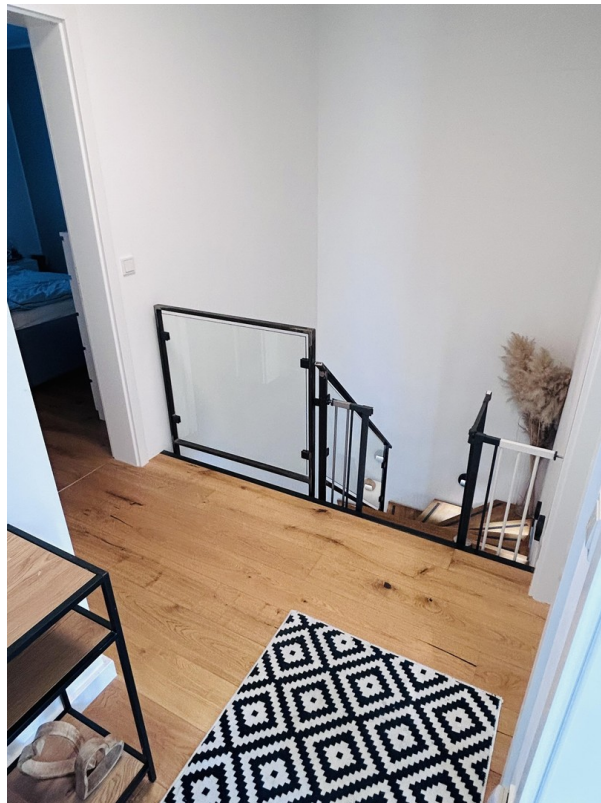
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



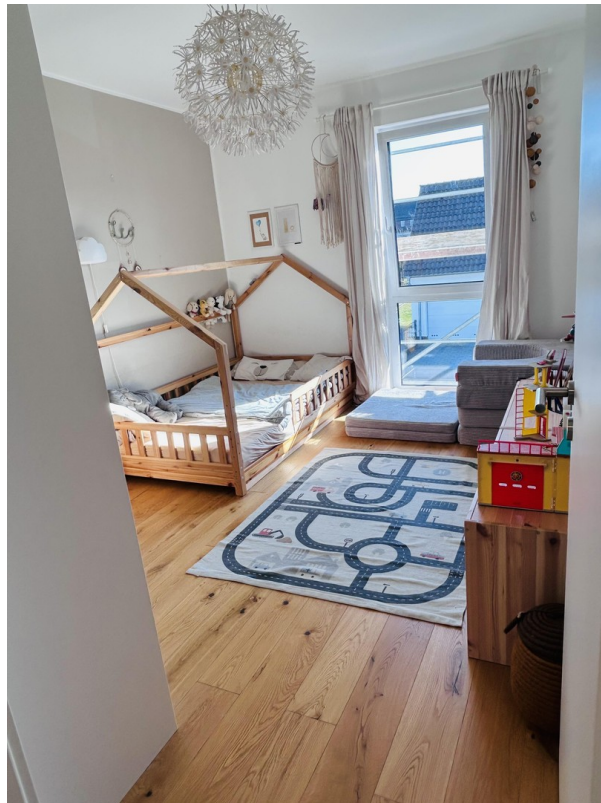
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



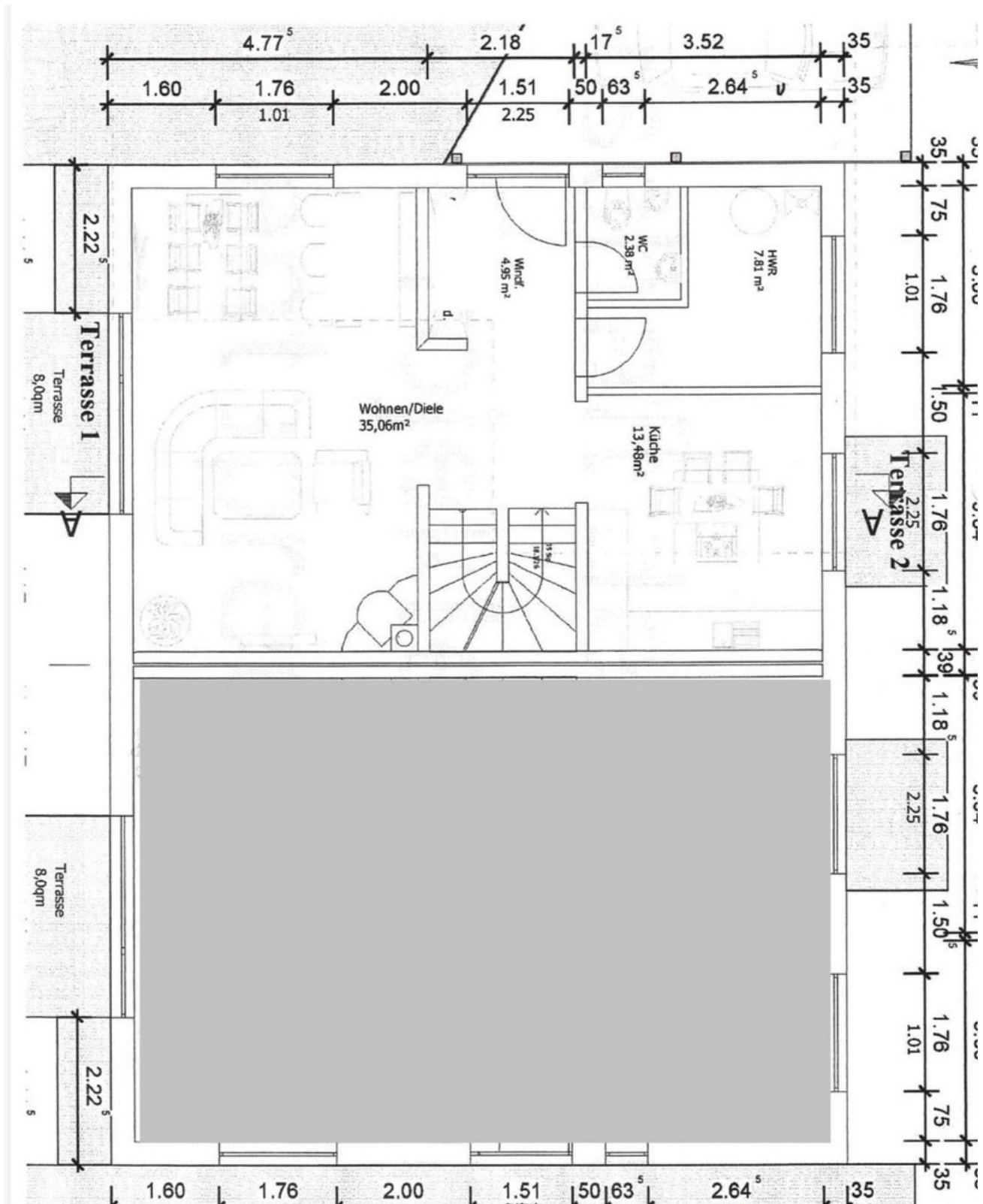
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

