

Exposé

Zweifamilienhaus in Hannover

Energieeffizientes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (232 m²) in Hannover-Bothfeld



Objekt-Nr. OM-439823

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.095.000 €**

Ansprechpartner:
Stefan Beisel

30657 Hannover
Niedersachsen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|----------------|------------|
| Baujahr | 2014 | Übernahmedatum | 01.06.2026 |
| Grundstücksfläche | 623,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 4 |
| Zimmer | 8,50 | Badezimmer | 3 |
| Wohnfläche | 232,00 m ² | Garagen | 2 |
| Energieträger | Strom | Stellplätze | 1 |
| Übernahme | ab Datum | Heizung | Sonstiges |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses hochwertige Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung (ELW) mit ca. 232 m² Wohnfläche und 623 m² Grundstücksfläche wurde 2014 erbaut. Die Architektur mit 1,5 Geschossen und großzügigen Raumhöhen schafft ein offenes Wohngefühl. Große Fensterflächen, hochwertige Materialien und moderne Haustechnik wie eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgen für höchsten Komfort.

Es bietet, mit zwei getrennten Wohneinheiten, die Möglichkeit diese als Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung der ELW zu nutzen. Mit insgesamt 8,5 Zimmern und 3 Badezimmern ist viel Platz für die ganze Familie gegeben. Das Badezimmer im OG ist mit einer Sauna ausgestattet.

Eine eigene Doppelgarage mit Abstellraum und einem weiteren Stellplatz auf dem Grundstück für Ihre Fahrzeuge sind ebenfalls vorhanden. Für wohlige Wärme im Winter sorgen hocheffiziente Infrarotheizungen und ein Holzofen. Das warme Wasser wird durch eine Trinkwasserwärmepumpe erzeugt. Zwei Klimaanlage im Obergeschoss runden den Sommer mit angenehmen Temperaturen ab.

Ein sehr großer Teil der Energieversorgung wird durch eine 28 kWp große PV-Anlage mit 11 kWh Batteriespeicher gedeckt. In der Garage ist eine Wallbox zum Laden eines Elektroautos vorhanden.

Besonders hervorzuheben ist die moderne Ausstattung und die frisch durchgeführte Modernisierung, die für ein zeitgemäßes Wohngefühl sorgt. Die großzügige Wohnfläche und die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Haus zu einem idealen Familiendomizil.

Das Haus ist ab dem 01.06.2026 bezugsfrei.

Ausstattung

- KfW55 Energieeffizienzhaus
- Terrassenüberdachung mit PV-Modulen
- Holzofen mit 8 kW Heizleistung
- Photovoltaikanlage 28 kWp mit 11 kWh Batteriespeicher und Notstromfunktion
- Infrarotheizung mit individueller Raumsteuerung (App-fähig, CO₂-neutral)
- Trinkwasser-Wärmepumpe
- Kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
- 3fach Wärmeschutzverglasung mit elektrischen Rollläden
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Elektroauto-Ladestation
- Brunnen mit Pumpe zur Gartenbewässerung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus befindet sich in Hannover-Bothfeld, einem ruhigen und familienfreundlichen Stadtteil mit moderater Bevölkerungsdichte. Von Ihrem neuen Zuhause aus sind Stadtbahn- und Bushaltestpunkt, Supermarkt fußläufig schnell erreichbar. Zum Spaziergehen lädt ein nahegelegenes Waldstück ein. In der unmittelbaren Umgebung liegt der Silbersee in einem

Naherholungsgebiet, er ermöglicht mit Sandstränden Badespaß für Mensch und Hund. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Buslinien 122 und 137 gut gewährleistet, die eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum bieten. Mit der Autobahnabfahrt Hannover-Bothfeld (BAB2) ist Bothfeld an das Autobahnnetz angeschlossen, in wenigen Minuten zu erreichen, ebenso der Flughafen Hannover-Langenhagen (ca. 10 km).

Bothfeld ist geprägt von Einfamilien- und Reihenhäusern und gilt als sicheres Viertel mit vielen Grünflächen, Parks und Spielplätzen, was es besonders für Familien attraktiv macht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|-------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | bis 30. April 2014 |
| Endenergiebedarf | 33,80 kWh/(m ² a) |



Exposé - Galerie



Hausansicht 2

Exposé - Galerie



Hausansicht 3



Wohnen_Essen_Küche 1

Exposé - Galerie



Wohnen_Essen_Küche 2



Wellnessbad_1



Wellnessbad_2

Exposé - Galerie



Wellnessbad_3



Gäste_WC mit Dusche



ELW_1

Exposé - Galerie



ELW_2



ELW_3

Exposé - Galerie



ELW_Bad

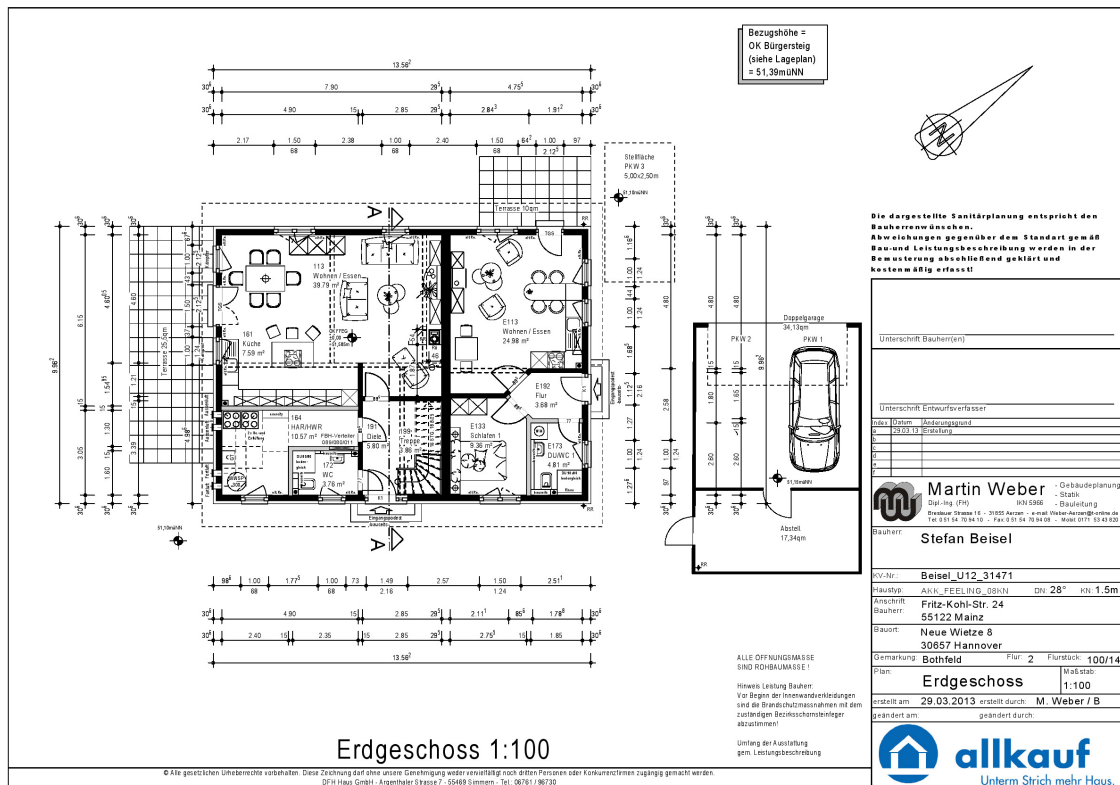


ELW_Bad2

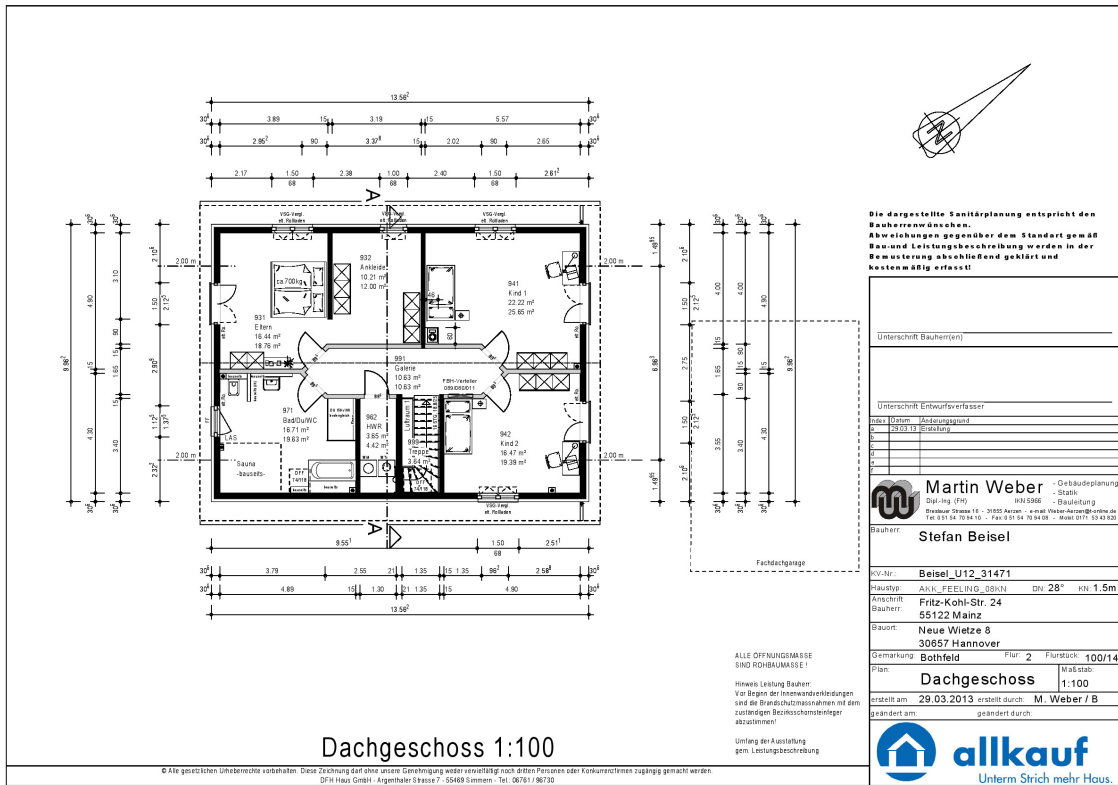


ELW_Schlafen

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Die dargestellte Sanitärplanung entspricht den Bauherrnwünschen. Abweichungen gegenüber dem Standard gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung werden in der Bemusterung abschließend geklärt und kostenmäßig erfasst!

Unterschrift Bauherr(n)

Unterschrift Entwurfsverfasser

| Nr. | Datum | Änderungsgrund |
|-----|------------|----------------|
| 1 | 29.03.2013 | Erstellung |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |

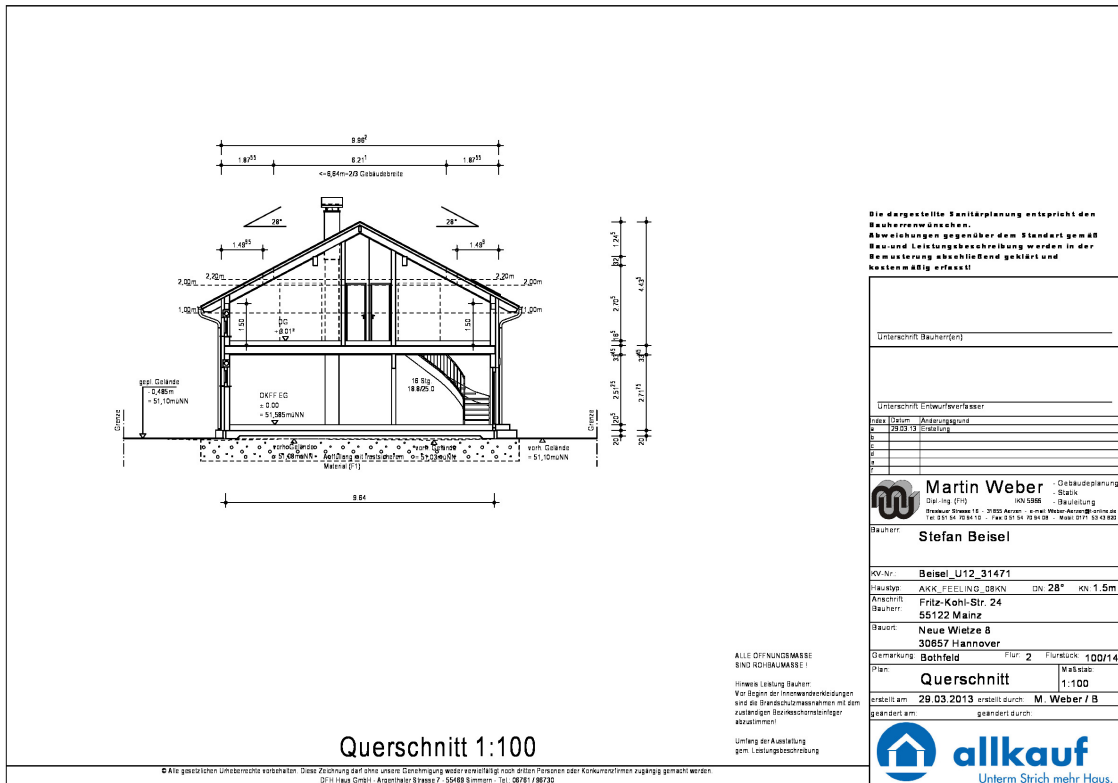
Martin Weber - Gebäudeplanung
Stahl-Ing. (FH) IM 5985 - Stahl
Ortenberg-Strasse 14 - 33097 Arolsen - Bauleitung
Tel. 051 54 70 84 10 - Fax 051 54 78 34 09 - Mobil 0177 53 43 320

Bauherr: **Stefan Beisel**

Obj.-Nr. **Beisel_U12_31471**
Haustyp: **ALK FEELING_DBN** Dtl: **28°** Kfl: **1,5m**
Anschluß: **Fritz-Kohl-Str. 24**
Bauherr: **55122 Mainz**
Bauort: **Neue Wietze 8**
30657 Hannover
Ortmarkung: **Bothfeld** Flur: **2** Flurstück: **300/14**
Pflanz: **Dachgeschoss** Maßstab: **1:100**
erstellt am **29.03.2013** erstellt durch: **M. Weber / B**
geändert am: geändert durch:

allkauf
Unterm Strich mehr Haus.

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

