

# Exposé

## Reihenendhaus in Hannover

### STILVOLLES HAUS IN BEGEHRTER LAGE



Objekt-Nr. **OM-444044**

**Reihenendhaus**

Verkauf: **858.000 €**

30625 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	576,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	210,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus wurde 2010 erworben und im Zuge dessen, umfassend und hochwertig saniert.

Seither wurde die Immobilie kontinuierlich gepflegt und durch gezielte Modernisierungen weiter aufgewertet.

So wurden im Jahr 2022 mehrere Räume mit Klimaanlage ausgestattet, die auch an warmen Tagen für ein angenehmes Wohnklima sorgen.

2023 wurde zudem ein großzügiger Parkplatz mit einer E-Ladestation geschaffen, der den täglichen Komfort zusätzlich erhöht.

Besonders hervorzuheben ist die durchdachte innenarchitektonische Gestaltung:

Die raffinierte Fensteraufteilung verleiht der Fassade einen modernen, lebendigen Charakter und sorgt gleichzeitig für lichtdurchflutete Räume, mit einem wunderschönen Blick in den liebevoll angelegten Garten.

Dieser wurde mit viel Hingabe gestaltet und bietet zu jeder Jahreszeit eine grüne Oase der Ruhe. Die Raumaufteilung ist ideal auf die Bedürfnisse einer Familie abgestimmt.

Sie schafft harmonische Bereiche für gemeinsames Leben und Miteinander, bietet aber ebenso ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied.

Ein Zuhause das Funktionalität, Ästhetik und Wohnkomfort auf besonders gelungene Weise vereint.

Im Erdgeschoss gelangt man vom Windfang mit Garderobe, in den großen, offenen Wohnbereich, mit offener Küche und Esszimmer.

Das EG hat ein Gäste WC mit Fenster und als auch einen direkten Zugang zum Keller.

Im 1. OG befinden sich 3 Zimmer und das Hauptbad, mit Walk - In Dusche.

Im 2.OG weitere 2 Zimmer und ein weiteres Bad mit Badewanne.

Ein über eine Falttreppe zugänglicher, gedämmter Spitzboden, bittet weitere Staumöglichkeiten - in der Mitte besteht Stehhöhe.

## Ausstattung

Besondere Merkmale

Klimaanlage im EG , sowie in allen, laut Plan, Kinderzimmer

E-Ladestation auf dem Parkplatz

Parkplatz 2023 errichtet mit Baugenehmigung

Industrieparkett in allen Räumen, Bäder und Teilbereich der Küche - Feinsteinzeugfliesen

Garten-Bewässerungsanlage

Hochwertiger Baumbestand im Garten

Vollunterkellert mit Waschküche mit Wäscheschacht, Garage und Souterrain mit Zugang zum Garten

Wäscheschacht

Spitzboden ist gedämmt und über eine Auszugtreppe zugänglich

Technische Ausstattung

Wärmeerzeugung: Brennwertkessel auf Gasbasis

Klimaanlage in 4 Räumen ( Inverter - Technik )

Fenster: Kunststoff / anthrazit, Thermoverglasung

E - Ladestation am Parkplatz

Glasfaser in Vorbereitung

Lan Anschlüsse in fast allen Räumen

Bewässerrungsanlage im Garten

Wäscheschacht vom DG über 1.OG, in die Waschküche im Keller

Fassade ist gedämmt - WDVS 160 mm

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Haus befindet sich im begehrten Heideviertel.

Nach Neue Presse von 2024, leben hier die zufriedensten Hannoveraner.

Direkte Anbindung an diverse ÖVP - Möglichkeiten, wie Stadtbahn, S- Bahn und Busse.-  
fußläufig erreichbar.

Mit Fahrrad in 15 Minuten mitten in der Stadt.

Umgebung in direkter Nähe, der wunderschöne Hermann- Löns Park.

Berufliche Umgebung : Medizinisch Hochschule diverse große Versicherungen

Schulen: diverse Kindergärten, Grundschule und Gesamtschule

Einkaufen: Verbrauchermarkt, Apotheke, Bäcker, diverse tolle kleine Läden, einfach alles da !

Freizeit: Freibad, Parks, Gärten,

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule,  
Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	64,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Fassade Eingang und Parkplatz

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Lounge

# Exposé - Galerie



Küchentresen



Küche 1

# Exposé - Galerie



Küche Kochen



Gäste WC



Treppe zum 1.OG

# Exposé - Galerie



Treppe zum 2.OG



Bad 1.OG

# Exposé - Galerie



Walk In Dusche



Schlafzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Fitness 1.OG



Ankleide 1.OG

# Exposé - Galerie



Kind 2.OG



Kind 2.OG

# Exposé - Galerie



Büro 2.OG



Büro 2.OG

# Exposé - Galerie



Bad 2.OG



Blick von Terrasse

# Exposé - Galerie



Lounge Sitzecke



Holzdeck - Sitzecke

# Exposé - Galerie

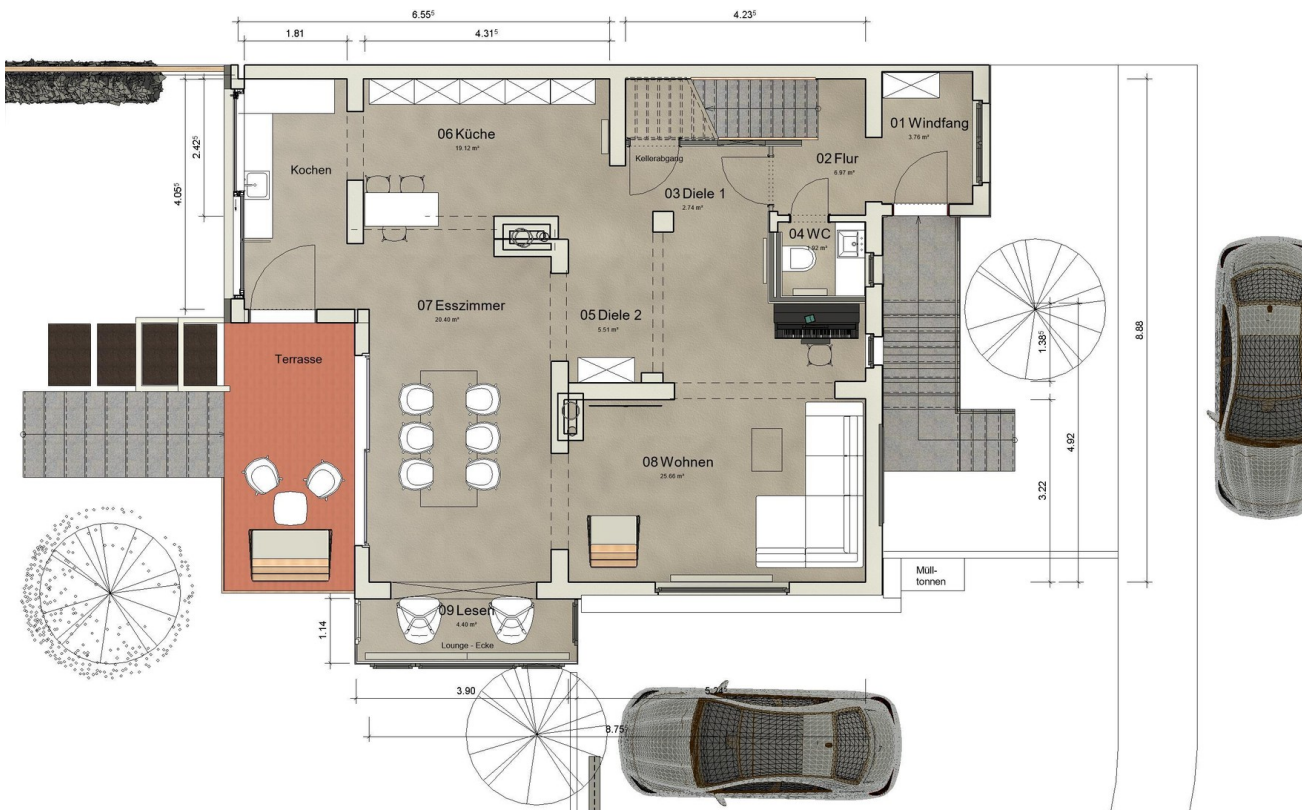


Nachtstimmung

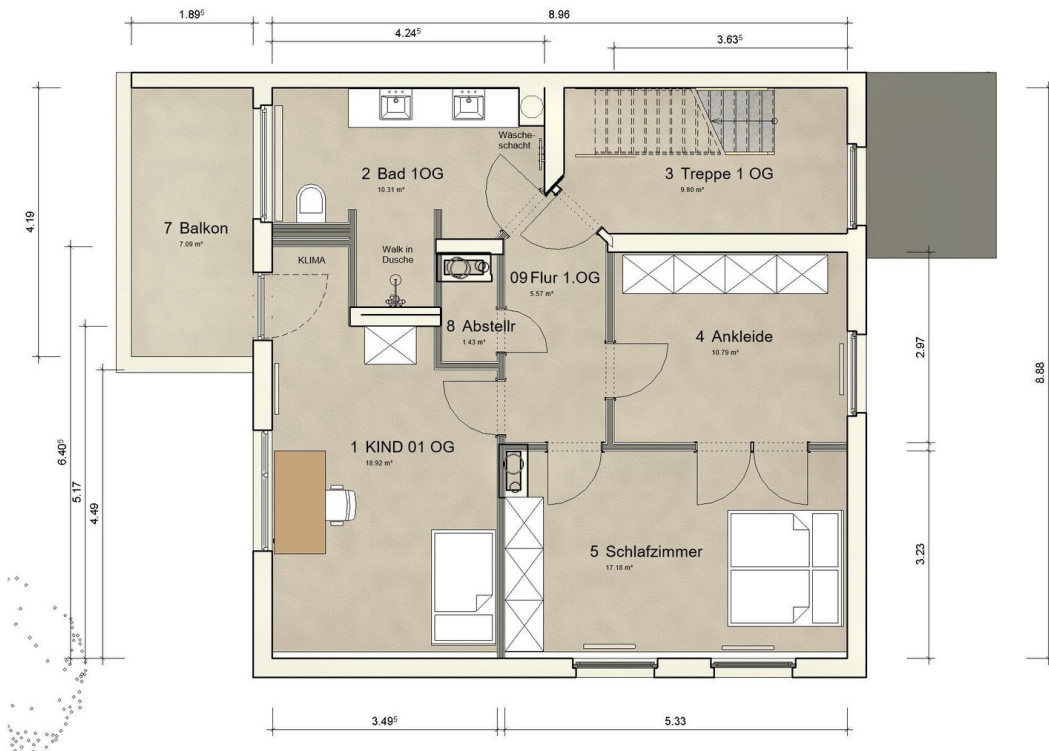


Fassade + Garten

# Exposé - Grundrisse

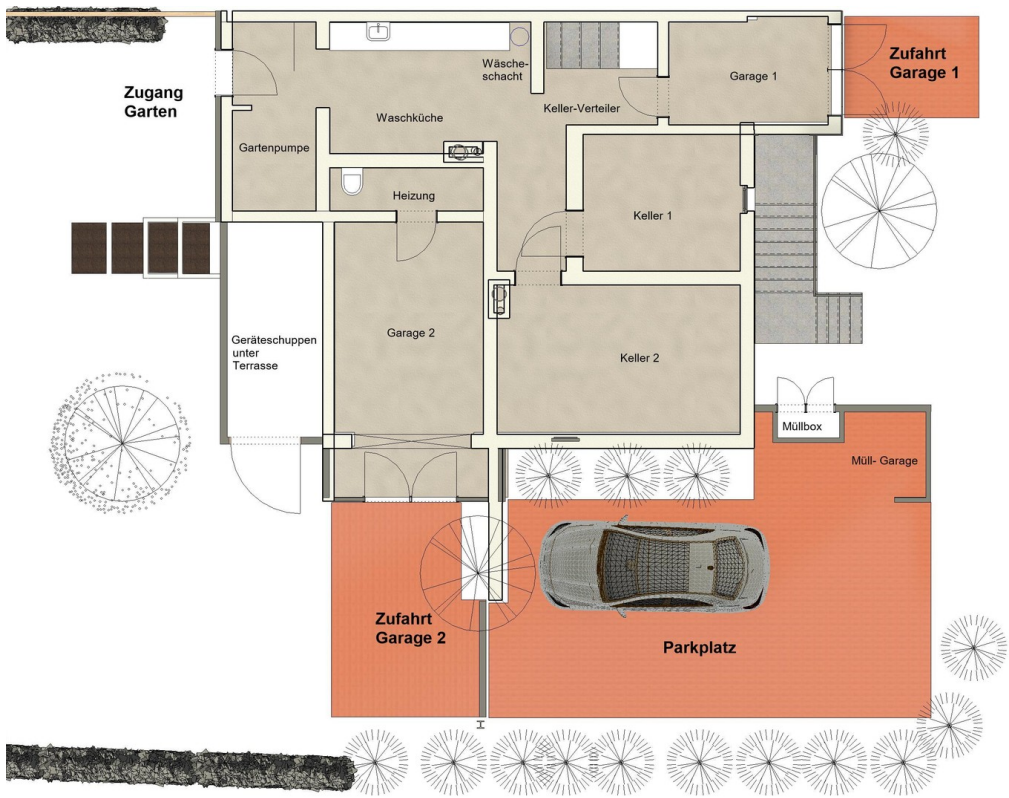
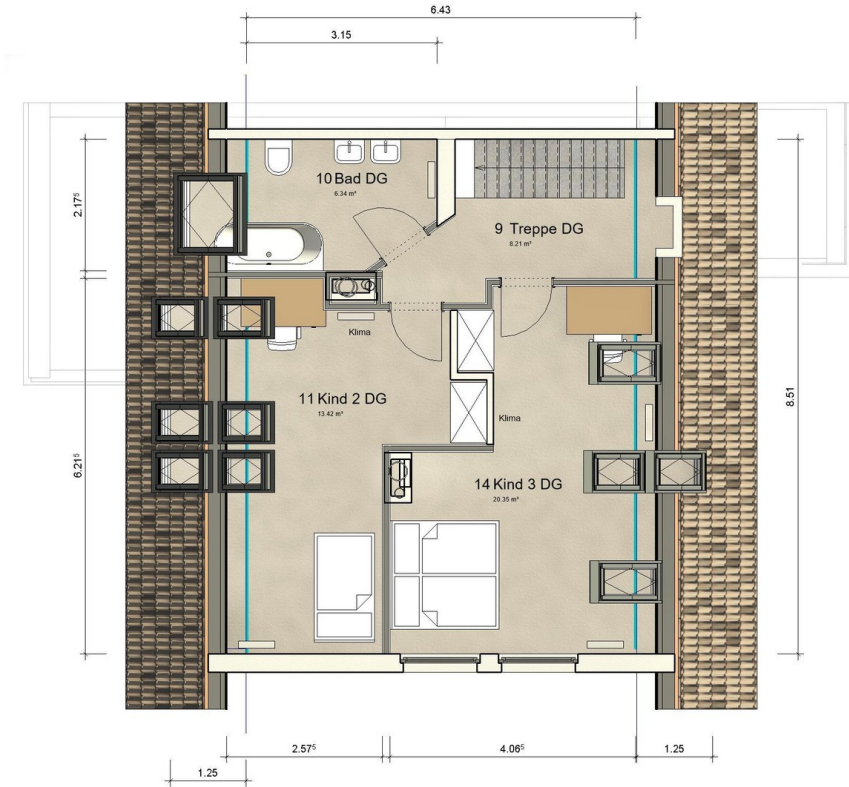


Erdgeschoss

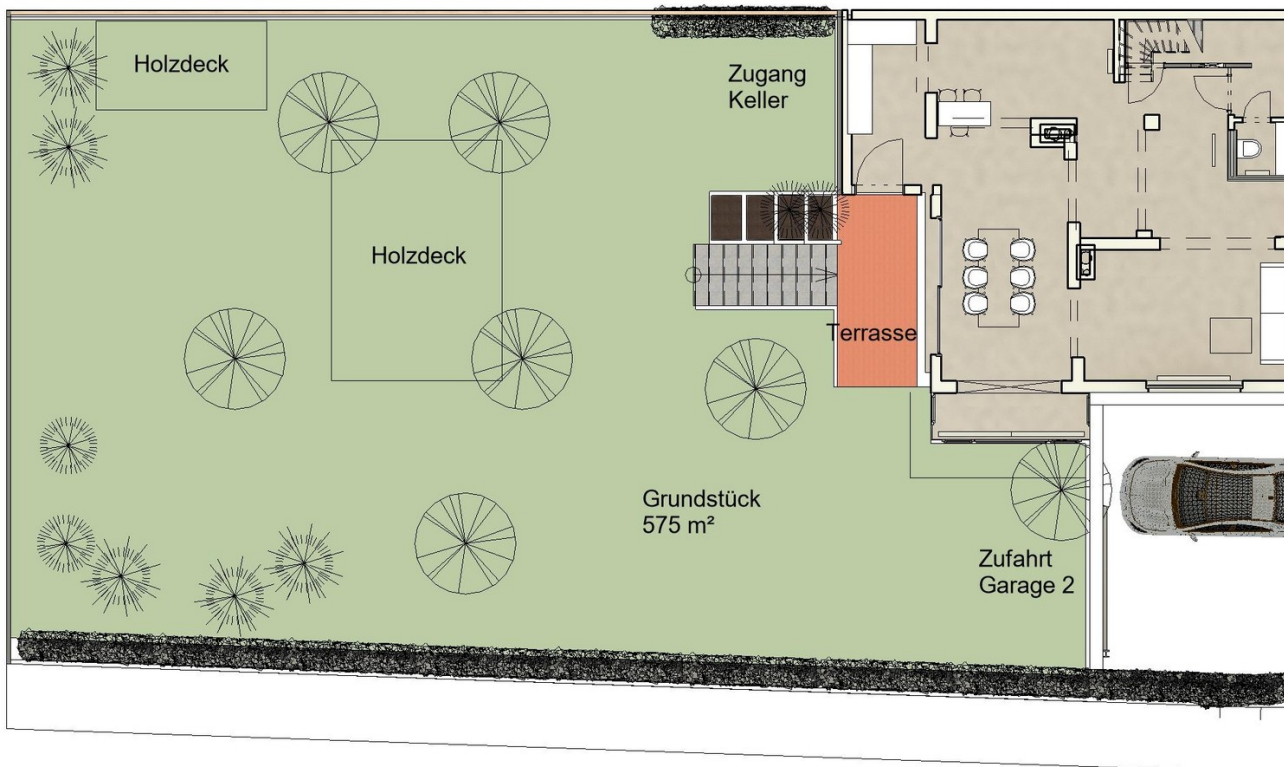


1. OG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Grundstück