

Exposé

Zweifamilienhaus in Peine

Gepflegtes Zweifamilienhaus in Toplage von Peine – viel Platz, Garten & Entwicklungspotenzial



Objekt-Nr. OM-445275

Zweifamilienhaus

Verkauf: **475.000 €**

Kattenhagen 8
31224 Peine
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1956	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	769,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	165,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	100,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gepflegtes Zweifamilienhaus in begehrter Wohnlage von Peine mit großzügigem Grundstück und viel Platz für die ganze Familie. Die Immobilie überzeugt durch ihren sehr guten Pflegezustand, zahlreiche Modernisierungen sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder Eigennutzer mit zusätzlichem Platzbedarf.

Zwei Terrassen, ein großer Garten, Garage, Carport und weitere Stellflächen bieten hohen Wohnkomfort im Außenbereich. Dank Glasfaseranschluss, teilweise modernisierter Ausstattung und solider Bausubstanz ist das Haus sowohl heute als auch mit Blick auf die Zukunft bestens aufgestellt.

Eine seltene Gelegenheit in gefragter Lage – ruhig und dennoch hervorragend angebunden.

Objektbeschreibung

Dieses charmante Wohnhaus befindet sich seit seiner Errichtung im Familienbesitz und wurde über Generationen hinweg mit großer Sorgfalt behandelt – eine Vermietung an Dritte hat zu keiner Zeit stattgefunden. Entsprechend präsentiert sich die Immobilie in einem außergewöhnlich gepflegten Gesamtzustand.

Das Gebäude wurde in solider, langlebiger Massivbauweise errichtet und überzeugt durch seine nachhaltige Substanz sowie eine klassische Architektur. Aktuell als Zweifamilienhaus konzipiert, bietet es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für das Mehrgenerationenwohnen als auch zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück mit liebevoll angelegtem Garten, der viel Raum zur Entfaltung und Erholung bietet. Zwei Terrassen schaffen hierbei ein besonders attraktives Außenangebot: Eine Terrasse ist fest überdacht und zusätzlich mit einer Markise ausgestattet, wodurch sie nahezu wetterunabhängig genutzt werden kann. Die zweite Terrasse verfügt über einen gemauerten Steingrill und eignet sich ideal für gesellige Abende und Gartenfeste.

Auch in praktischer Hinsicht lässt die Immobilie kaum Wünsche offen: Ein Carport sowie eine Garage stehen zur Verfügung, ergänzt durch zusätzliche Stellflächen auf dem Hof, die ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge bieten.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt somit über umfangreiche Nutz- und Abstellflächen, die den Wohnkomfort sinnvoll erweitern. Im Kellergeschoss steht eine Waschküche mit Wasseranschluss und installiertem Gasherd zur Verfügung.

Insgesamt handelt es sich um eine äußerst gepflegte und vielseitige Immobilie mit gewachsener Substanz und besonderer Wertigkeit – ideal für Käufer, die ein solides Zuhause mit Geschichte und Perspektive suchen.

Ausstattung

Die Immobilie wurde über Jahrzehnte hinweg mit großem Engagement gepflegt und kontinuierlich modernisiert. Dadurch präsentiert sich das Haus heute in einem sehr soliden und gepflegten Zustand mit guter technischer Basis.

Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen unter anderem der Anschluss an das Glasfasernetz, der Ausbau des Spitzbodens sowie die Erneuerung bzw. Erweiterung des Daches inklusive Gauben. Die Westfassade wurde zusätzlich gedämmt, und Fenster sowie Heizkörper wurden teilweise erneuert.

Im Innenbereich wurden die Bäder modernisiert sowie Teile der Elektro- und Wasserleitungen überarbeitet. Außen wurde das Grundstück inklusive Hof, Carport und Einfriedung neu gestaltet und durch eine zusätzliche Terrasse erweitert.

Besonders hervorzuheben sind zudem die hochwertige Terrassenüberdachung, Außenjalousien sowie ein Gartenbrunnen zur komfortablen Bewässerung.

Die Immobilie wurde fortlaufend instand gehalten und durch zahlreiche Einzelmaßnahmen werterhaltend und teilweise wertsteigernd modernisiert.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Gasheizung aus den 1980er Jahren. Der vorliegende Energieausweis weist daher die Energieeffizienzklasse F aus.

Trotz ihres Alters präsentiert sich die Heizungsanlage in einem technisch einwandfreien und zuverlässig funktionierenden Zustand und wird regelmäßig gewartet. Ein kurzfristiger Erneuerungsbedarf besteht daher nicht.

Unabhängig davon wurde die Immobilie durch verschiedene Maßnahmen wie Dämmung, Fenstererneuerungen und Heizkörpermodernisierungen bereits teilweise energetisch verbessert. Eine zukünftige Modernisierung der Heizungsanlage bietet zusätzliches Potenzial zur weiteren Steigerung der Energieeffizienz.

Sämtliche Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr.

Lage

Das angebotene Objekt befindet sich in einer der besten Wohnlagen, in der Nordstadt von Peine.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von niveauvoller, überwiegend offener Bebauung, gepflegten Grundstücken und einer angenehmen, ruhigen Nachbarschaft – ein ideales Umfeld für anspruchsvolles Wohnen.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum beliebten Naherholungsgebiet rund um den Herzberg, das mit weitläufigen Grünflächen und Spazierwegen eine hohe Lebensqualität sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet.

Trotz der ruhigen und naturnahen Lage überzeugt das Objekt durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Die Autobahn A2 ist in nur ca. 1,5 km erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die wirtschaftsstarke Zentren Hannover und Braunschweig.

Der Bahnhof von Peine ist fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen in die umliegenden Städte. Der öffentliche Nahverkehr ist bequem fußläufig erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten-, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in komfortabler Reichweite und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit dieser Lage.

Insgesamt vereint diese Wohnlage auf ideale Weise Ruhe, Naturnähe und eine hervorragende Infrastruktur – eine seltene Kombination, die sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger überzeugt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	183,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Hausansicht Straßenseite 1

Exposé - Galerie



Hausansicht Garten



Hausansicht Garten 1

Exposé - Galerie



EG WZ



EG WZ 1

Exposé - Galerie



EG SZ



EG 3. Zimmer

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Bad



EG Bad 1

Exposé - Galerie



EG Flur



Treppenhaus



OG WZ

Exposé - Galerie



OG WZ 1



OG SZ

Exposé - Galerie



OG Küche Einbauschränk



OG Bad

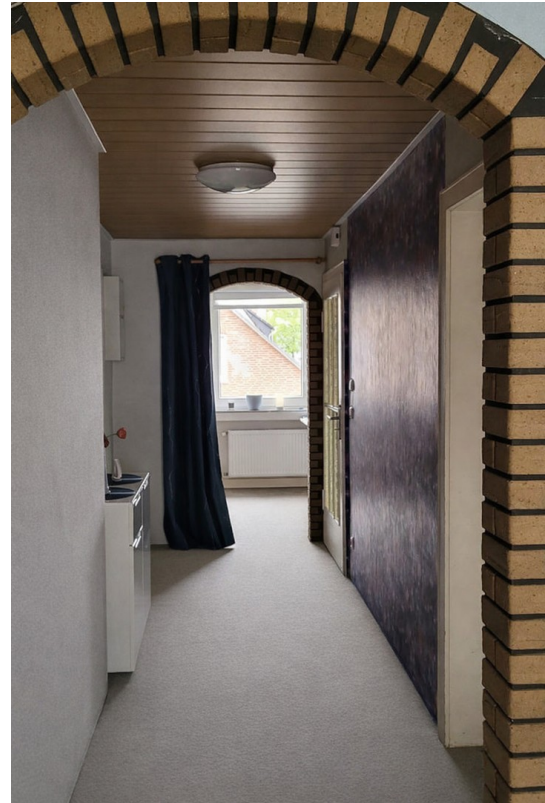


OG Bad 1

Exposé - Galerie



OG Flur



OG Flur 1



Dachboden

Exposé - Galerie



Dachboden Treppe



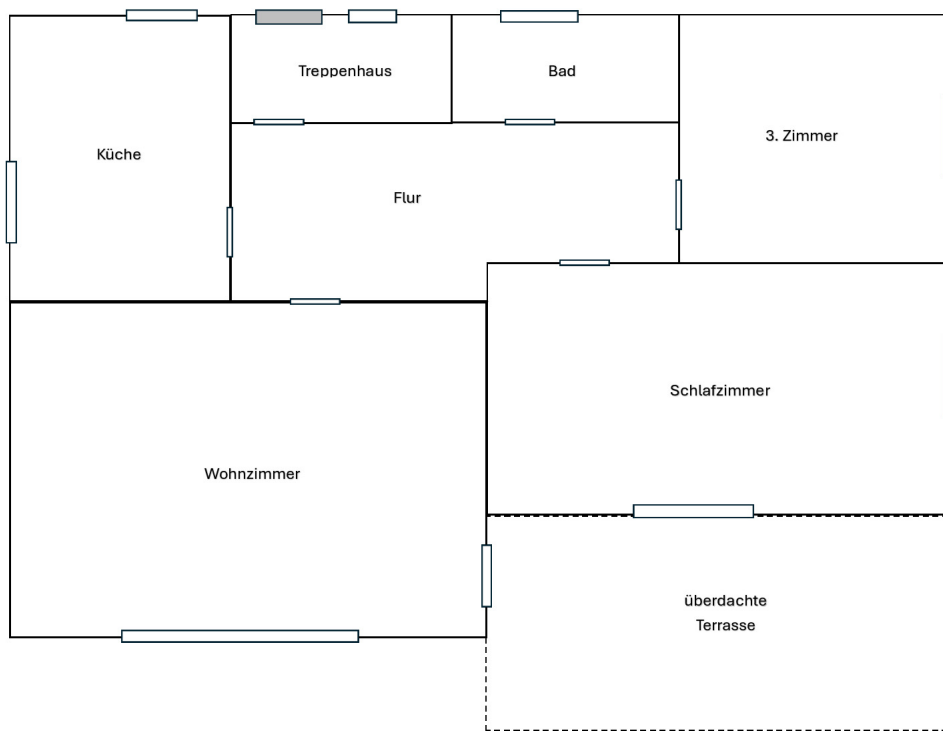
Kellergang



Heizung

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse

Obergeschoss

