

# Exposé

## Einfamilienhaus in Niedersachsen - Pattensen

### Gepflegtes EFH im Grünen in Feldrandlage mit großem Grundstück, Wohnkeller und Doppelgarage



Objekt-Nr. OM-451977

### Einfamilienhaus

Verkauf: **645.000 €**

30982 Niedersachsen - Pattensen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.185,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	152,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Wohnkeller, Doppelgarage und großem Grundstück in ruhiger Feldrandlage mitten im Grünen.

Dieses Objekt befindet sich nahe am südlichen Stadtrand von Hannover in Reden, einem Ortsteil der Stadt Pattensen. Das Haus liegt sehr ruhig in einer Privatstraße und bietet ein großzügiges Grundstück in naturnaher Umgebung.

Der Garten grenzt direkt an den Feldrand an und ermöglicht einen weiten Blick bis zum Waldrand des Naturschutzgebietes. Gegen den Einblick von den Nachbargrundstücken ist man durch die Grenzbepflanzung mit hohen Hecken gut geschützt.

Die Lage zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung bei gleichzeitigem Freizeitwert aus: Die Leinemasch mit ihren Rad- und Wanderwegen ist direkt vor der Tür. Eine Kita befindet sich im Ort; weitere Infrastruktur wie Schulen, Ärzte und viele Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants sind im rund 3 km entfernten Pattensen vorhanden.

Für das Internet steht ein Glasfaseranschluß bis 1000 Mbit/s zur Verfügung.

Raumaufteilung und Ausstattung:

Auf einer Wohnfläche von ca. 152 m<sup>2</sup> im Erdgeschoß und Dachgeschoß bietet das Haus eine durchdachte Aufteilung.

Zusätzlich bietet der Keller noch eine Nutzfläche von ca. 86 m<sup>2</sup> incl. 2 großer beheizter Räume, und es gibt noch eine große Ausbaureserve im Dachboden.

- Erdgeschoss: Ein heller, großzügiger Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die große Terrasse und in den weitläufigen Garten. Die Küche mit Sitzbereich, ein Gäste-WC mit Dusche, sowie ein Gästezimmer ergänzen diese Ebene.
- Dachgeschoss: Mit einer großen Dachgaube auf der Südseite befinden sich hier das Schlafzimmer, zwei weitere große Zimmer, sowie das Badezimmer mit Wanne und Dusche.
- Vollkeller von ca. 86 m<sup>2</sup> mit wohnraumähnlicher Nutzfläche von 58 m<sup>2</sup>:

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet deutlich mehr als klassischen Stauraum.

Zwei der Kellerräume (zusammen 45 m<sup>2</sup>) sind mit Heizkörpern und großen Souterrain-Fenstern ausgestattet. Diese hellen Räume eignen sich ideal für Home-Office, Gästezimmer, Hobby- oder Fitnessraum.

Zusätzlich gibt es einen Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner mit Platz für die Wäsche, einen Vorratsraum sowie den Heizungsraum.

- Dachboden: Der große Dachboden bietet wegen der Dachneigung von 48° eine weitere großzügige Ausbaumöglichkeit.
- Außenrollläden an allen Fenstern und Türen im EG und DG als Gebäudeschutz und für die Klimatisierung.
- Doppelgarage/Parken: Die geräumige Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte. Weitere Stellmöglichkeiten gibt es auf dem großen gepflasterten Vorplatz.

## Ausstattung

Zustand und Technik

Die Immobilie ist im Jahr 1994 gebaut worden, ist sehr gepflegt und wurde fortlaufend instand gehalten.

Zu den technischen Details gehören:

- Hausisolation/Energieeffizienz: Die Isolation der Außenwände sowie der Decke des Obergeschosses liegt weit über den damaligen Standards und macht sich durch geringen Energieverbrauch und damit moderate Heizkosten bezahlt, was im Energieausweis ersichtlich wird.

- Der Energieverbrauchskennwert liegt in der Klasse B bei hervorragenden 72,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Außenwandaufbau: 24 cm Hintermauerwerk, 6 cm Dämmschicht, 4 cm Luftschicht, 11,5 cm Klinker. Decke Dachgeschoß mit 14 cm Dämmschicht zum Dachboden.

- Heizung: Viessmann Ölheizung, sehr gute Effizienzwerte, regelmäßige Wartung

- Fenster: Kunststoff-Isolierfenster mit Doppel-Verglasung.

- Außenrollläden an allen Fenstern und Türen im EG und DG.

- Einbauküche vorhanden

- Terrasse mit großer elektr. Markenmarkise

- TV/Radio: über Kathrein Satellitenanlage; Anschlüsse sind in allen Räumen incl. Keller vorhanden

- Glasfaser/Internet: Glasfaseranbindung mit bis zu 1.000 Mbit/s (1 Gbit/s)

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Um die Besichtigung effizient zu gestalten, bitten wir freundlich um die Vorlage einer Finanzierungsbestätigung vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

## Lage

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	72,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Hauseingang mit Überdachung

# Exposé - Galerie



Garten und Blick über das Feld



Blick vom Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse mit elektr. Markise



Souterrain Fenster Wohnkeller



Souterrain Fenster Wohnkeller

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche Sitzbereich



Bad mit Dusche und Wanne

# Exposé - Galerie

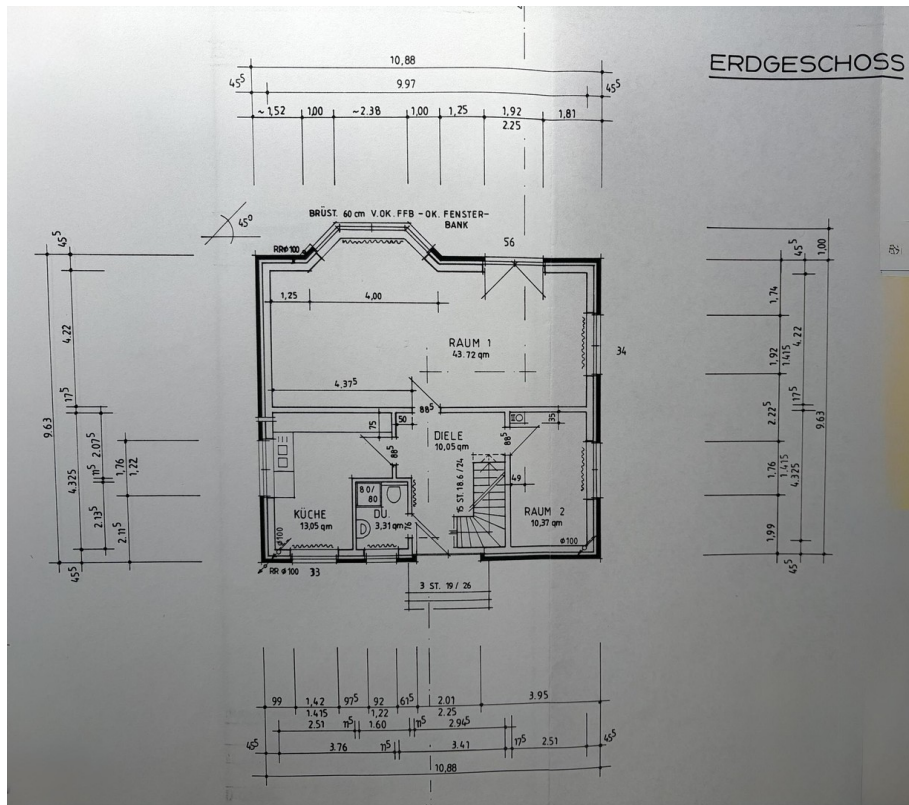


Badezimmer

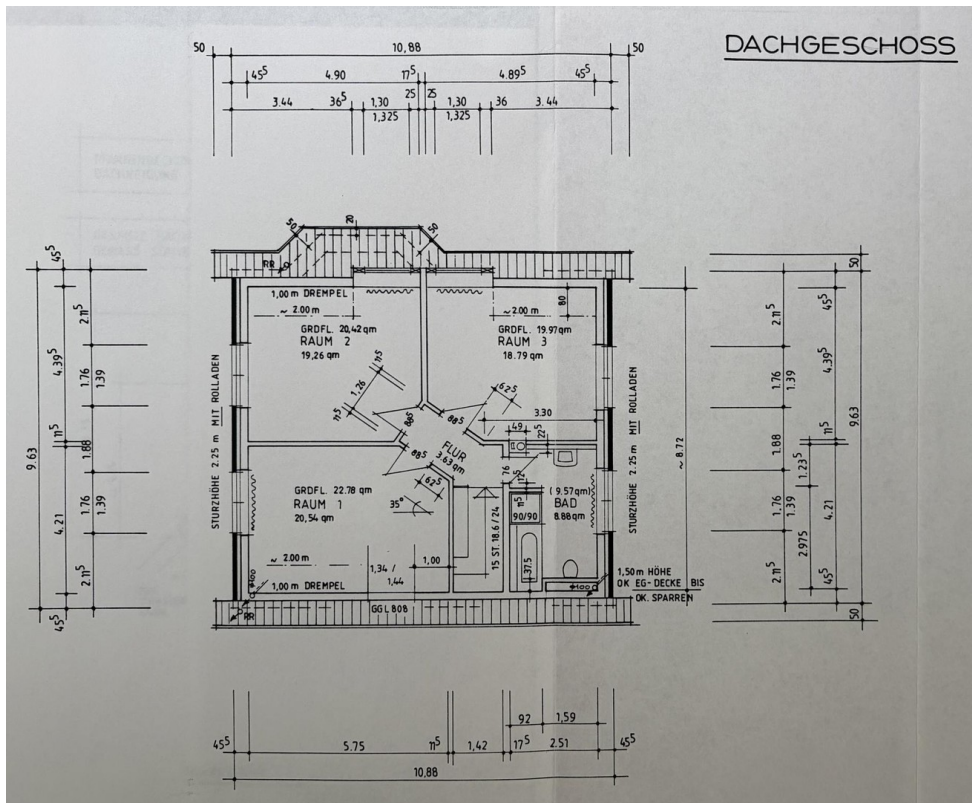


Gästebad mit Dusche

# Exposé - Grundrisse

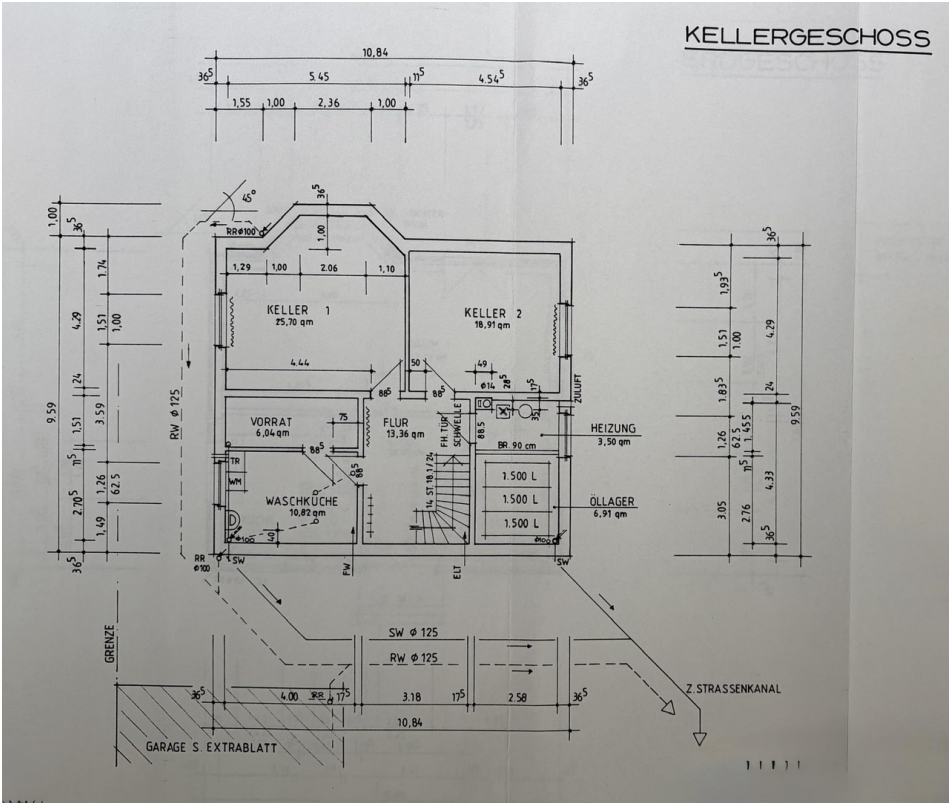


Erdgeschoß Grundriss



Dachgeschoß Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Keller Grundriss