

Exposé

Doppelhaushälfte in Isernhagen

Moderne, energieeffiziente Doppelhaushälfte in grüner Lage von Altwarmbüchen



Objekt-Nr. **OM-454482**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **580.000 €**

Ansprechpartner:
K. Kautz

Hannoversche Straße 67B
30916 Isernhagen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	535,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	110,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	4,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Doppelhaushälfte in Isernhagen-Altwarmbüchen

Diese gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in einer beliebten Wohnlage von Isernhagen-Altwarmbüchen und bietet auf ca. 110 m² Wohnfläche ein modernes und komfortables Zuhause. Das Grundstück in ruhiger Feldrandlage ermöglicht einen unverbauten Weitblick und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Erdgeschoss umfasst einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offen gestalteter Küche (im Kaufpreis enthalten). Große, nach Süden ausgerichtete Fensterflächen mit elektrischen Jalousien sorgen für eine optimale Tageslichtversorgung und bieten direkten Zugang zur Terrasse sowie zum nicht einsehbaren Garten. Ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und zusätzlichen Abstellmöglichkeiten sowie ein Gäste-WC mit Dusche ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene.

Über eine hochwertige Holzterrasse gelangt man in das Obergeschoss. Hier stehen ein Elternschlafzimmer, zwei gut proportionierte Kinderzimmer sowie ein modern ausgestattetes Wannenbad zur Verfügung. Im gesamten Haus sind großformatige Fliesen verlegt; eine Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Wohnklima. Die Warmwasserbereitung erfolgt energieeffizient über Solarthermie.

Der Außenbereich bietet eine ebenerdige Terrasse und einen Garten der an einem ruhigen Wald angrenzt. Ein geräumiges Gartenhaus für Fahrräder und Gartengeräte sowie ein Stellplatz vor dem Haus vervollständigen das Angebot.

Baujahr: 2016

Objektzustand: Neuwertig

Heizungsart: Fußbodenheizung

Wesentliche Energieträger: Gas, Warmwasser über Solarthermie

Energieausweis: liegt vor

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 67,44 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: B

Baujahr laut Energieausweis: 2016

Ausstattung

Das Haus überzeugt durch eine hochwertige und komfortable Ausstattung. Eine Fußbodenheizung sorgt im gesamten Haus für ein angenehmes Wohnklima. Sämtliche Fenster sind mit elektrischen Jalousien ausgestattet und bieten zusätzlichen Komfort sowie optimalen Sonnen- und Sichtschutz.

Die vorhandene Solarthermieanlage unterstützt effizient die Warmwasseraufbereitung und trägt zu einem nachhaltigen Energiekonzept bei. Die moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräten ist bereits verbaut und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Ergänzt wird das Angebot durch ein praktisches Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage über das Portal. Gerne rufen wir Sie zurück, wenn Sie uns Ihre Telefonnummer sowie einige kurze Eckdaten hinterlassen.

Die Vermittlung erfolgt provisionsfrei und direkt über das Umfeld des Eigentümers.

Neben dem vorliegenden Inserat wird zudem folgendes Objekt vermarktet:

Auf EBay-Kleinanzeigen: Traumhafte Doppelhaushälfte Altwarmbüchen/Isernhagen zu verkaufen

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich im nordöstlich an Hannover angrenzenden Ortsteil Isernhagen-Altarmbüchen. Altwarmbüchen hat sich in den vergangenen Jahren zu einem attraktiven und bedeutenden Wohnstandort im direkten Einzugsbereich der Landeshauptstadt entwickelt. Die Lage zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus naturnahem Umfeld und ausgezeichneter Infrastruktur aus.

Seen, Auenlandschaften und die unmittelbare Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Obere Wietze“ bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Gleichzeitig ist Altwarmbüchen hervorragend angebunden: Die Autobahnen A2 und A7 sind schnell erreichbar, und die Straßenbahnlinie wurde bis in die Hauptwohngebiete verlängert, sodass Hannover bequem und zügig erreichbar ist.

Vor Ort stehen mehrere Kindergärten sowie sämtliche Schulformen, einschließlich eines Gymnasiums, zur Verfügung. Ein breites Angebot an Sport- und Freizeiteinrichtungen ergänzt die familienfreundlichen Standortvorteile. Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten – vom A2 Center über diverse Fachmärkte bis hin zu Supermärkten und Geschäften für den täglichen Bedarf.

Durch die räumliche und infrastrukturelle Nähe zu Hannover-Lahe entsteht ein Wohngefühl, das sowohl die Vorzüge einer ruhigen, grünen Umgebung als auch die Annehmlichkeiten der Großstadt vereint.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	67,44 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Flur OG, Richtung Treppe

Exposé - Galerie



Kind-1-SZ

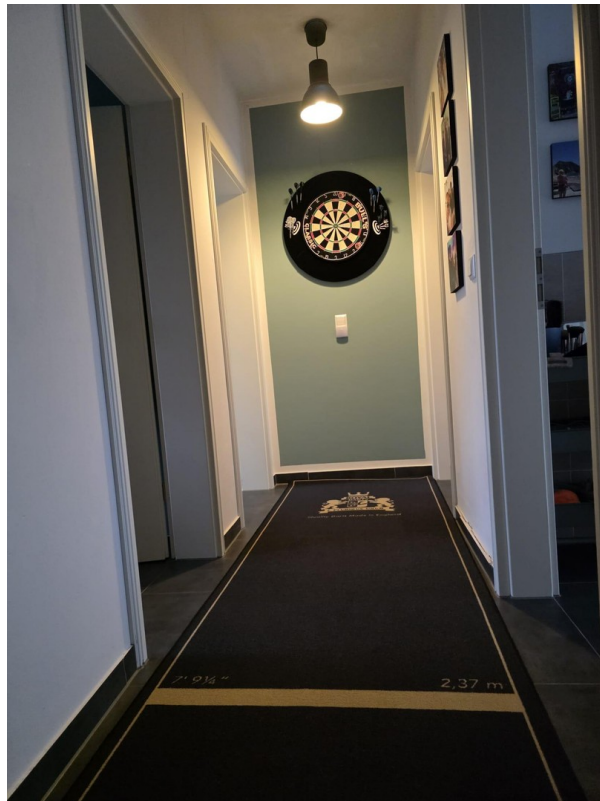


Eltern-SZ

Exposé - Galerie



Bad OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Küche



Kind-2-SZ

Exposé - Galerie



Aussicht Terrasse



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick Richtung Terrasse



Küche

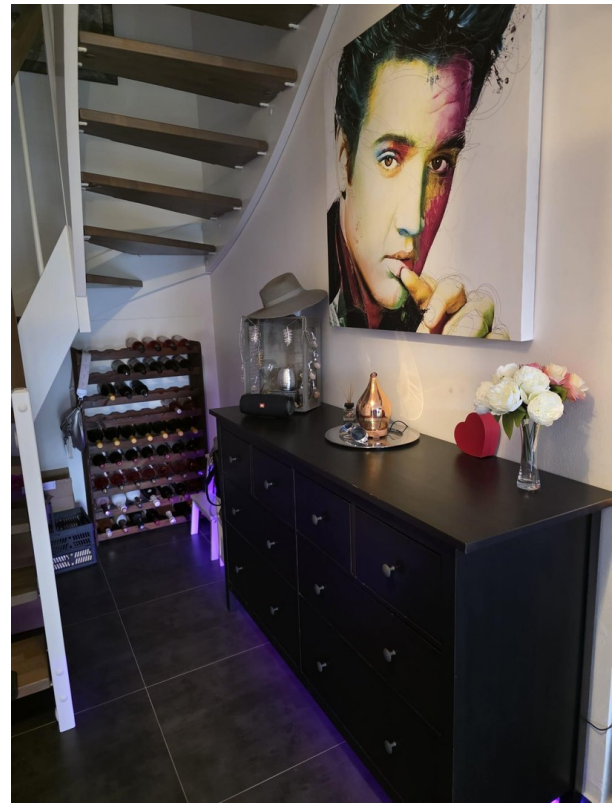
Exposé - Galerie



Gesamter Garten



Bad EG



Flur EG

Exposé - Galerie



Hauseingang



Bad OG



Kind-1-SZ

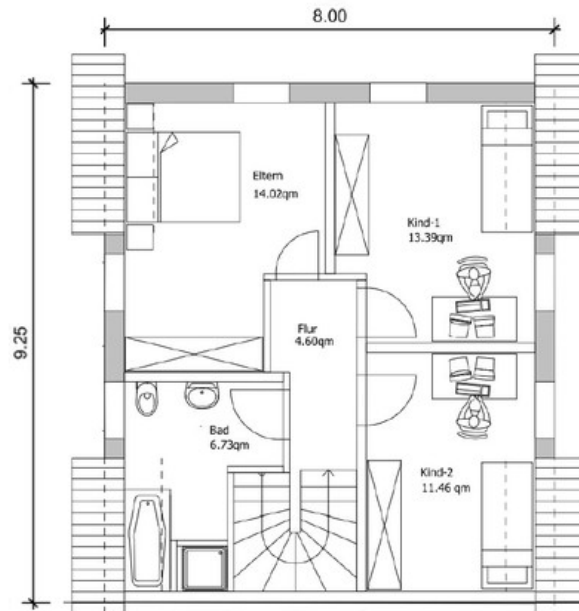
Exposé - Galerie



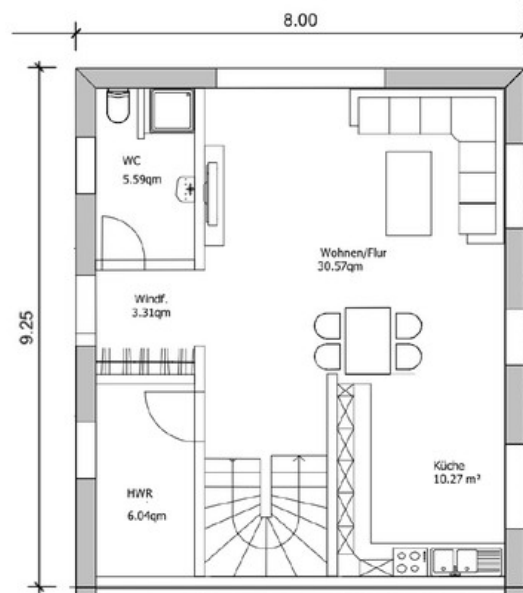
Bad OG

Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

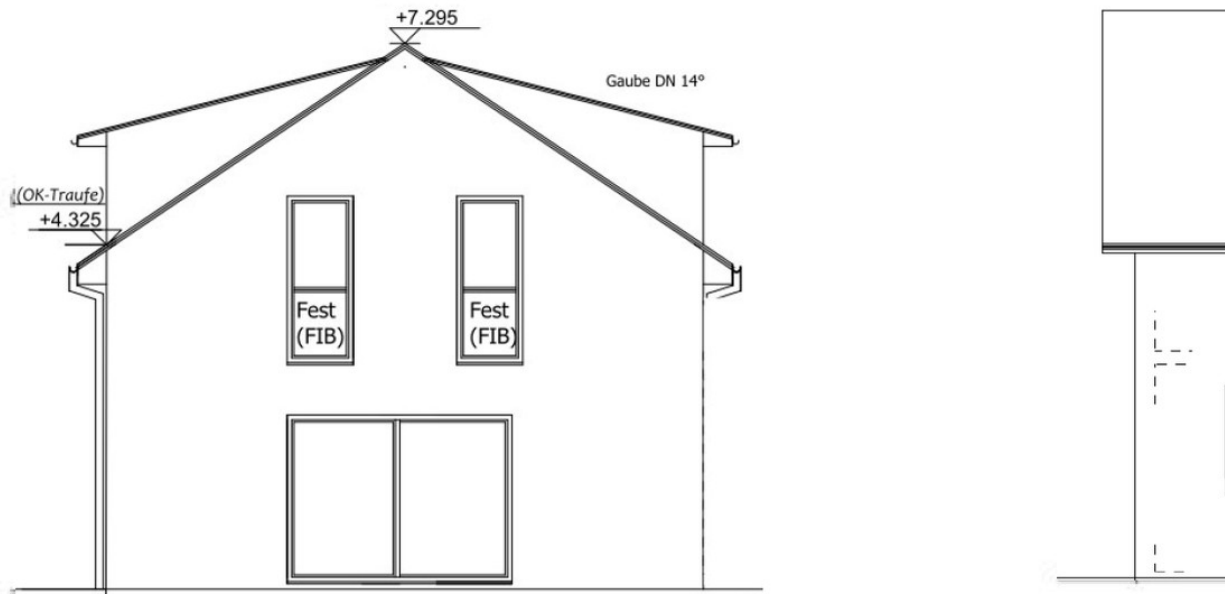


GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Grundriss Erd- und Obergeschoß

Exposé - Grundrisse



Ansichten Gartenseite



Ansicht Hauseingang