

# Exposé

## Bungalow in Burgdorf

### Schöner Bungalow in Burgdorfer Weststadt



Objekt-Nr. OM-454677

### Bungalow

Verkauf: **440.000 €**

Ansprechpartner:  
Sven Bossert

31303 Burgdorf  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	516,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	162,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	179,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieser charmante, freistehende, Bungalow, Baujahr 1973 und zuletzt 2021 umfassend renoviert, bietet auf ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche (124 m<sup>2</sup> nach WoFIV) und 2 Etagen großzügigen Wohnraum für die ganze Familie. Mit 5,5 Zimmern, 2 Bädern und einem Gäste-WC ist für ausreichend Platz gesorgt. Die Innenausstattung und der Kaminofen schaffen neben der modernen Ölbrennwertheizung ein behagliches Wohnambiente. Ein besonderes Highlight ist die Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus, die zusätzlichen Komfort bietet. Das Grundstück mit ca. 516 m<sup>2</sup> lädt zum Verweilen ein. Der Bungalow ist ab sofort verfügbar und präsentiert sich in einem voll renovierten Zustand.

Modernisierungen

2022: Dach kontrolliert und gewartet.

2021: Kellerfenster in den Wohnräumen erneuert.

2021: Böden im Erdgeschoss erneuert.

2021: Wände verputzt, gestrichen und tapeziert.

2021: Parkett geschliffen und geölt.

2021: Netzwerkdoppeldosen in fast allen Räumen.

2012: Raumaufteilung angepasst.

2012: Fenster im Erdgeschoss erneuert.

2012: Deckendämmung ca. 30 cm im Erdgeschoss.

2008: Ölbrennwertheizung mit großer Solarthermieanlage und ca. 10.000 Liter Öltank

Weitere Details befinden sich in der Datei "Exposé" etwas weiter unten im Inserat.

## Ausstattung

Gäste WC

2 Badezimmer

Doppelgarage

Kaminofen

Solarthermie

Balkonkraftwerk (1.600W Solarpanels mit Ost/West Ausrichtung, 800W Wechselrichter)

Geöltes Parkett im Wohnzimmer

Große moderne Fliesen in Küche, Flur und Essbereich

Einbauküche inkl. moderner Elektrogeräte

Netzwerkdosen in allen Räumen

Glasfaservorbereitung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Burgdorf, als Teil der Region Hannover, bietet eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen. Die gute Verkehrsanbindung, sowohl durch öffentliche Verkehrsmittel als auch durch die Nähe zur Autobahn, ermöglicht schnelle Wege in die umliegenden Städte und ins Zentrum von Hannover. Zahlreiche Grünflächen und Parks in und um Burgdorf laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,51 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Flur oben

# Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer oben



Gästebad oben

# Exposé - Galerie



Bibliothek



Wohnzimmer von Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer vom TV



Flur zum Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur vom Schlafzimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer oben



Schlafzimmer leer

# Exposé - Galerie



Flur unten



Flur unten leer

# Exposé - Galerie



Garage



Zimmer unten leer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer unten



Badezimmer unten

# Exposé - Galerie



Pool



Terrasse vor Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Terrasse vor Wohnzimmer 2



Platz von Küche aus

# Exposé - Galerie



Garten 1



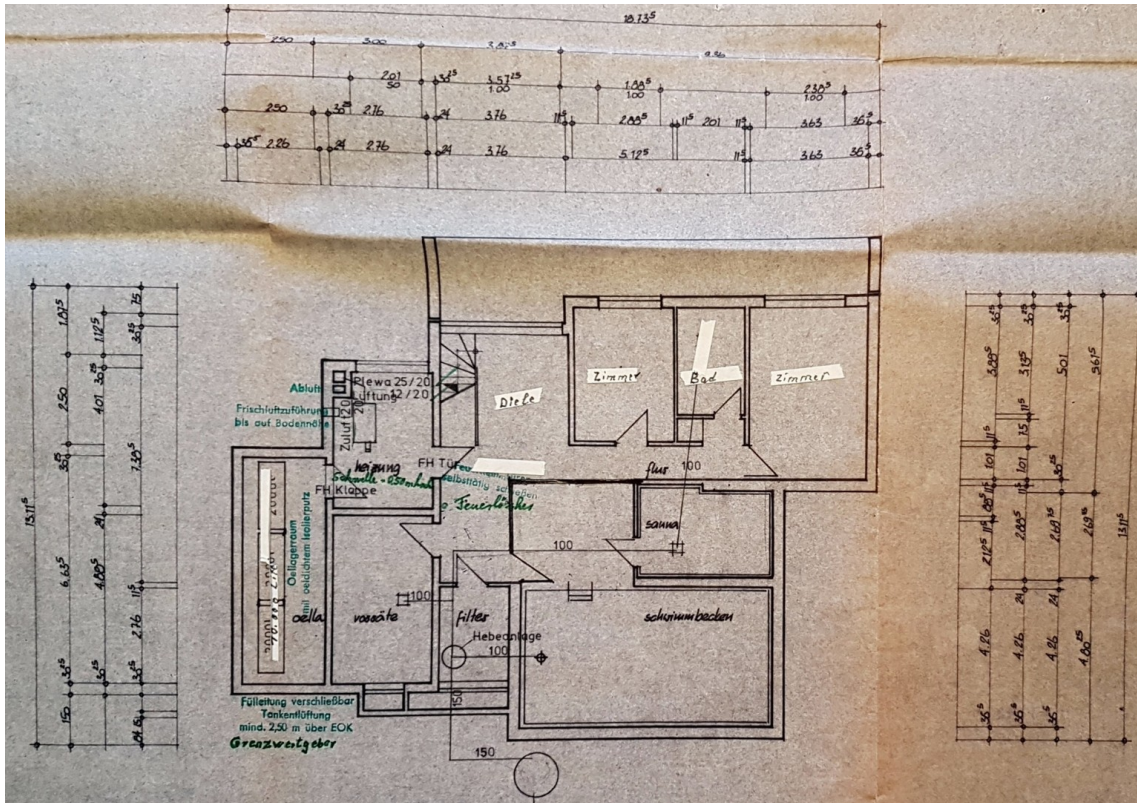
Garten 2

# Exposé - Galerie

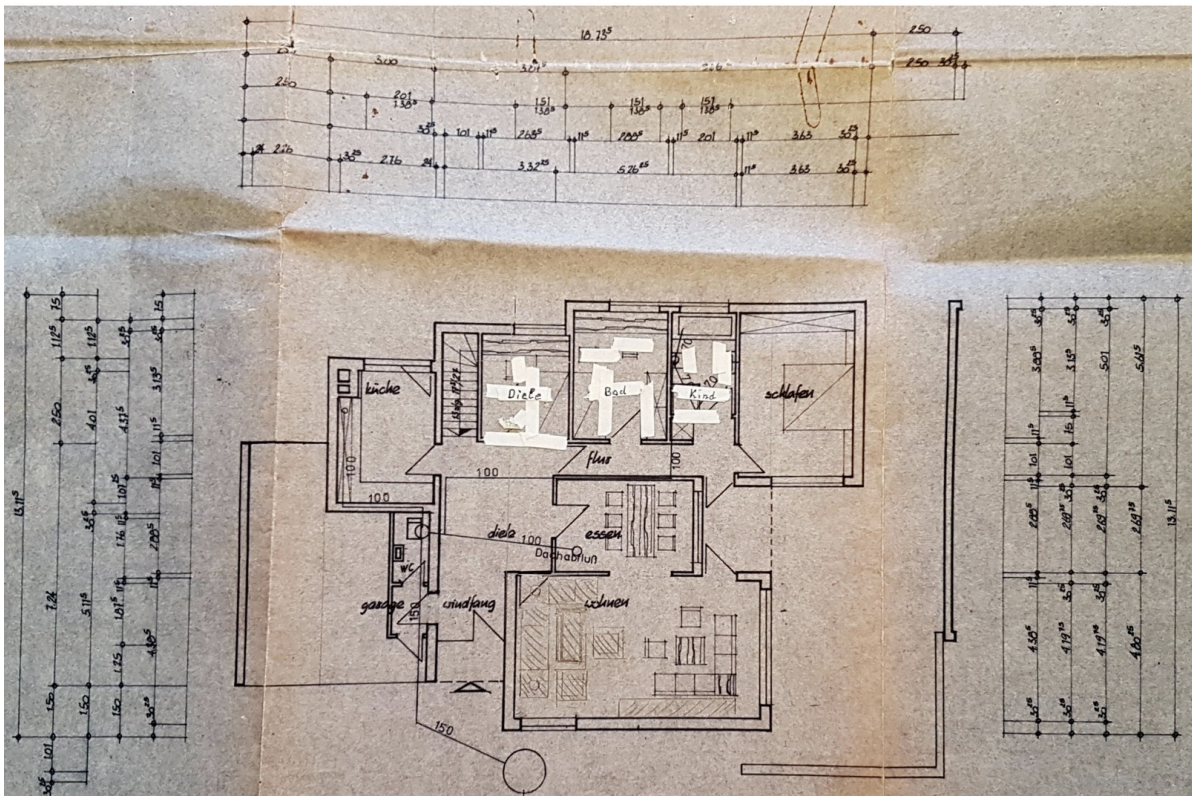


Frontansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss oben



Grundriss unten

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé des Hauses

# EXPOSÉ

## WOHNEN MIT PRIVATSPHÄRE UND GARTENOASE

Charmanter Bungalow mit viel Platz,  
lichtdurchfluteten Räumen und  
liebevoll angelegtem Garten.



RUHIGE LAGE  
VIEL PRIVATSPHÄRE  
GEWACHSENER  
GARTEN



### BUNGALOW

Komfortables Wohnen  
auf einer Ebene



### GROSSZÜGIGER GARTEN

Mehrere Terrassen,  
viel Grün und Rückzugsorte



### HELLE RÄUME

Große Fensterflächen  
für ein angenehmes  
Wohngefühl



### PRIVATSPHÄRE

Uneinsehbares Grundstück  
in angenehmer Umgebung



### GUTE LAGE

Ruhig und dennoch  
zentral gelegen

*Ein Zuhause zum Wohlfühlen.*

ENTDECKEN SIE IHR NEUES ZUHAUSE!



# Bungalow mit Doppelgarage, Poolbereich und sofortigem Einzugskomfort

---

*Stilvoll modernisiert, großzügig geschnitten und perfekt für alle, die ohne Renovierungsaufwand direkt ankommen möchten.*

*Burgdorf-Weststadt | 31303 Burgdorf*

## **Modernisierter Bungalow**

Dieser modernisierte Bungalow vereint Wohnkomfort, Substanz und außergewöhnliche Extras zu einem überzeugenden Gesamtpaket. Mit rund 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5,5 Zimmern, zwei Bädern, Gäste-WC, Doppelgarage, Poolbereich im Keller und gepflegtem Garten bietet die Immobilie viel Raum für Familie, Homeoffice und entspannte Lebensqualität.



## **Das Besondere auf einen Blick**

Sofort bezugsbereiter, umfassend modernisierter Bungalow.

Ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche (124 m<sup>2</sup> nach WoFIV) und ca. 179 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

5,5 Zimmer, zwei Bäder, Gäste-WC.

Doppelgarage mit zusätzlichem Stellplatz auf dem Grundstück.

Garten mit Ruhe, Privatsphäre und Platz für Erholung.

Kaminofen, hochwertige Bodenbeläge und moderne Haustechnik.

Glasfaser vorbereitet, Netzwerkdoppeldosen in fast allen Räumen.

Poolbereich im Keller mit Saunavorbereitung als besonderes Extra.

## Wohngefühl



Schon beim Betreten spürt man, dass dieses Haus auf komfortables Wohnen ausgelegt ist. Der helle Eingangsbereich öffnet den Blick in den Essbereich und schafft eine klare, einladende Raumwirkung, die sofort Vertrauen vermittelt.





# WOHNEN *mit Wohlgefühl*



#### LICHTDURCHFLUTETE RÄUME

Große Fensterflächen für  
ein helles Ambiente



#### WOHLFÜHLAMBIENTE

Hochwertige Materialien  
und ein harmonisches  
Wohngefühl



#### VIEL PLATZ

Großzügige Raumaufteilung  
für modernes und  
komfortables Wohnen



#### GARTEN & TERRASSE

Liebevoll angelegt –  
Ihre private  
Wohlfühloase



#### RUHIGE LAGE

Angenehm wohnen  
mit guter Anbindung  
und Privatsphäre

*Ein Zuhause zum Wohlfühlen.*

ANSPRUCHSVOLL. GEMÜTLICH. BESONDERS.





Die Einbauküche mit modernen Elektrogeräten ist im Preis enthalten und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Der großzügige Wohnbereich mit geöltem Parkett und Kaminofen bildet das Herz des Hauses und schafft eine warme, hochwertige Atmosphäre für den Alltag und für Gäste, mit denen Sie im Essbereich ein gemütliches Beisammensein genießen können.

# WOHNEN

*mit Wohlgefühl*

RÄUME, DIE VERBINDEN UND INSPIRIEREN.

**WOHNZIMMER**  
Großzügig, lichtdurchflutet und ideal zum Wohlfühlen und Beisammensein

**ESSBEREICH / KÜCHE**  
Modern und einladend – der perfekte Ort für gemeinsame Mahlzeiten

**HELL & FREUNDLICH**  
Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtatmosphäre

**GROSSZÜGIG & OFFEN**  
Offene Raumgestaltung mit viel Platz für Familie, Freunde und Gäste

**VIELSEITIG NUTZBAR**  
Räume, die sich flexibel an Ihre Bedürfnisse und Lebenssituation anpassen

**WOHLFÜHLAMBIENTE**  
Harmonische Materialien, warme Farben und liebevolle Details schaffen Geborgenheit



## Duschen und Baden



Das Badezimmer im Erdgeschoss ist mit Dusche, Badewanne, zwei Waschbecken und Fenster ausgestattet und bietet damit klassischen Komfort mit viel Licht.



## Garten und Außenbereich



Der Garten ist ein echter Mehrwert dieser Immobilie, weil er Lebensqualität bietet. Die geschützte Außenanlage lädt zum Frühstück, Entspannen und Grillen ein und bietet gleichzeitig Privatsphäre.



Die Terrasse ist südlich ausgerichtet, der Garten nach Osten, was für angenehme Lichtverhältnisse im Tagesverlauf sorgt. Mit ca. 516 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bleibt ausreichend Platz für Erholung, Gartenideen oder Familienleben im Freien.

## Untergeschoss als Zusatznutzen

# WOHNEN mit Wohlgefühl



**GÄSTEZIMMER / KELLERFLUR**  
Vielseitig nutzbare Räume  
mit angenehmer Atmosphäre

**SCHLAFZIMMER**  
Helles, ruhiges Zimmer  
mit Blick ins Grüne

**BADEZIMMER**  
Tageslicht, funktional und  
mit Wohlgefühlcharakter

**HALLENBAD / WELLNESS**  
Entspannung und Erholung  
für Körper und Seele

**VIELFÄLTIGE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN**  
Ideal für Gäste, Hobby  
oder Entspannung

**ANGENEHMES RAUMKLIMA**  
Tageslicht und durchdachte  
Raumgestaltung

**WOHLFÜHLAMBIENTE**  
Harmonische Materialien und  
einladende Atmosphäre

**WELLNESS ZUHAUSE**  
Ihr persönlicher Rückzugsort  
für jeden Tag

*Ein Zuhause zum Wohlfühlen.*  
ANSPRUCHSVOLL.  
GEMÜTLICH.  
BESONDERS.

Das Untergeschoss ist weit mehr als reine Nebenfläche und hebt das Objekt klar von vielen Standardimmobilien ab. Hier befinden sich ein zweites Badezimmer, ein Gästezimmer, ein Hobbyraum, ein Heizungsraum, eine Werkstatt, ein Vorratsraum sowie der Poolbereich mit Saunavorbereitung.

Der Pool mit ca. 7 x 3,5 m und Fußbodenheizung war bis 2023 in Nutzung und macht den Keller zu einem außergewöhnlichen Freizeit- und Wellnessbereich. Diese Ebene schafft zusätzlichen Wert, der im Markt sofort heraussticht.

### Technik und Zustand

Auch technisch ist das Haus gut aufgestellt und für modernes Wohnen vorbereitet. Netzwerkdoppeldosen in fast allen Räumen sowie die Glasfaservorbereitung sprechen Käufer an, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Die Ölbrennwertheizung mit Solarthermie, der Kaminofen und die elektrischen Rollläden an fast allen Fenstern zeigen, dass Komfort und Funktion hier ernst genommen wurden. Die Immobilie wird geräumt übergeben und ist damit besonders attraktiv für Käufer, die schnell einziehen möchten.

## **Modernisierungen**

2022: Dach kontrolliert und gewartet.

2021: Kellerfenster in den Wohnräumen erneuert.

2021: Böden im Erdgeschoss erneuert.

2021: Wände verputzt, gestrichen und tapeziert.

2021: Parkett geschliffen und geölt.

2021: Netzwerkdoppeldosen in fast allen Räumen.

2012: Raumaufteilung angepasst.

2012: Fenster im Erdgeschoss erneuert.

2012: Deckendämmung ca. 30 cm im Erdgeschoss.

2008: Ölbrennwertheizung mit großer Solarthermieanlage und ca. 10.000 Liter Öltank

## **Ausstattung**

Gäste WC

2 Badezimmer

Doppelgarage

Kaminofen

Solarthermie

Balkonkraftwerk (1.600W Solarpanels mit Ost/West Ausrichtung, 800W Wechselrichter)

Geöltes Parkett im Wohnzimmer

Große moderne Fliesen in Küche, Flur und Essbereich

Einbauküche inkl. moderner Elektrogeräte

Netzwerkdosen in allen Räumen

Glasfaservorbereitung

## **Lagevorteile**

Burgdorf-Weststadt verbindet ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Region Hannover. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in der Nähe, was den Standort für Familien und Berufstätige besonders interessant macht.

Die gute Verkehrsanbindung ergänzt das Wohnangebot sinnvoll und macht den Standort im Alltag flexibel und praktikabel.