

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hannover

### Doppelhaushälfte in Bothfeld



Objekt-Nr. OM-455743

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **855.000 €**

30657 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	706,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	174,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Makler Anfragen nicht gewünscht!!

Zusammenfassung:

Lage:Hannover Nord

Grundstück: 706 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Haus: ca. 174 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 60 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 186 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1984

Erstbezug: 1989

Neue Bäder und Renovierung 2017 – 2019

Heizung: Gas, Buderus, BJ 2013

Boden: Vinyl Buche. HWR und Eingangsbereich EG weiß gefliest

PV-Anlage: Speicher 10KW, Panel 9KW

Netzwerkverkabelung

Homematic mit Fensterüberwachung, Heizkörpersteuerung, Türkontakten und Haustüröffnung (RFID / Codeschloss)

Energieausweis: liegt vor [ D ]

Erbbaupacht: NEIN

Denkmalschutz: NEIN

Frei nach Vereinbarung

Dieses attraktive Haus überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Es umfasst ein Erd- und Obergeschoss mit großzügigem Hauptwohnbereich, separater Einliegerwohnung sowie einem Nebengebäude. Das gepflegte Grundstück bietet Vor- und Gartenbereich sowie Stellplätze für zwei Fahrzeuge.

Ein Highlight ist das Nebengebäude, das über einen modernen, verglasten Übergang mit dem Haupthaus verbunden ist. Zweifach verglaste Fenster sorgen für gute Energieeffizienz. 2022 wurde eine Photovoltaikanlage mit Speicher installiert, ergänzt durch eine Wallbox. Beheizt wird das Haus über eine Gastherme. DSL vorhanden, Glasfaser auf dem Weg.

EG:

Das Erdgeschoss bietet moderne Ausstattung und hohen Komfort. Sicherheitsverriegelungen an Fenstern sorgen für Schutz. Hochwertiger Vinylboden in Buchenoptik ist in fast allen Wohnräumen verlegt. Der Eingangsbereich mit Windfang ermöglicht getrennten Zugang zum Haupthaus und zur Einliegerwohnung.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Fenstern bildet das Herzstück und bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Elektrische Rollläden und Smart-Home-Steuerung erhöhen den Komfort. Die Küche ist funktional ausgestattet und durch Glasschiebetüren angebunden. Ein modernes Bad (2019 erneuert) sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Technikanschlüssen ergänzen das Angebot.

OG:

Hier befinden sich ein großer, flexibel nutzbarer Raum (z. B. Home-Office) sowie ein Schlafzimmer. Neue Velux Dach Spots sorgen für viel Licht im Flur und Zimmer im Obergeschoss. Das moderne Badezimmer (2020) verfügt über Dusche, Badewanne. Zugang sowohl vom Haupthaus als auch von der Einliegerwohnung.

Einliegerwohnung:

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen mit Wohnbereich im Erdgeschoss und Schlaf-/Arbeitsraum im Obergeschoss. Bodentiefe Fenster und steuerbare Rollläden bieten Komfort. Der Zugang zum Bad im Obergeschoss ist gegeben. Verbrauchswerte sind aktuell nicht getrennt erfasst für Strom mit Einbau eines weiteren Stromzähler möglich.

Nebengebäude & Außenbereich:

Das Nebengebäude bietet zusätzliche Räume, aktuell als Lager, Werkstatt und Technikbereich genutzt. Die überdachte Terrasse (ca. 5,5 x 4,5 m) mit flexibler Überdachung lädt zum Verweilen ein. Der ca. 500 m<sup>2</sup> große Garten bietet viel Platz und ist mit einem modernen Zaun (2020) eingefriedet. Ein Bewässerungssystem sowie Grundwasseranschluss sind vorhanden.

Lage:

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Gäste-WC

## Sonstiges

Alle Angaben sind unverbindlich und verstehen sich als Circa-Werte. Abbildungen dienen der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Kaufpreises.

Innenaufnahmen des Hauses sind aktuell teilweise nicht verfügbar, da die Immobilie noch bewohnt wird.

Bitte beachten Sie, dass wir das Exposé ausschließlich nach vorheriger Kontaktaufnahme mit vollständigen Kontaktdaten versenden. Dazu gehören:

Name und Vorname

E-Mail-Adresse

Telefonnummer

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der Landeshauptstadt Hannover, einer lebendigen Messestadt mit vielfältigem kulturellem Angebot und hoher Lebensqualität. Zu den bekannten Highlights zählen unter anderem die Herrenhäuser Gärten sowie der Erlebnis-Zoo Hannover, die sowohl Einwohner als auch Besucher begeistern.

Der Stadtteil Bothfeld liegt im nördlichen Bereich Hannovers und zeichnet sich durch eine ruhige und familienfreundliche Wohnstruktur aus. Die Umgebung ist überwiegend geprägt von Einfamilien- und Reihenhäusern, die ein angenehmes und entspanntes Wohnambiente schaffen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte und Apotheken sind bequem fußläufig erreichbar. Darüber hinaus befinden sich im direkten Umfeld zahlreiche Ärzte, Dienstleister,

Restaurants sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten. Auch Familien profitieren von der hervorragenden Infrastruktur: Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zur Natur: Der Stadtwald Große Heide liegt nur etwa 150 Meter entfernt und bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Erholung und Freizeitaktivitäten – insbesondere für Hundebesitzer ein großer Vorteil.

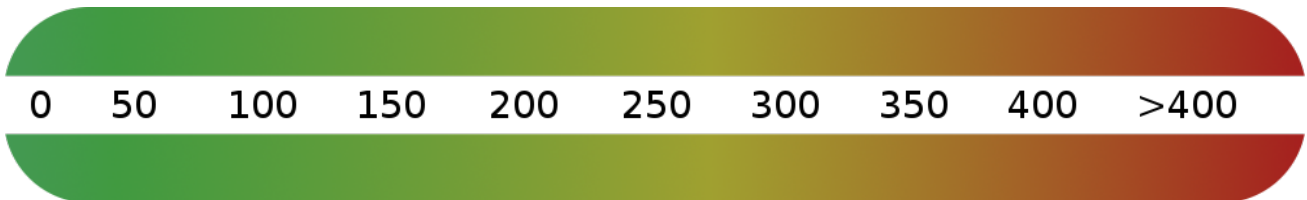
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls ausgezeichnet. In nur etwa 5 Gehminuten (ca. 400 Meter) erreichen Sie eine Stadtbahnhaltestelle der Üstra Verkehrsbetriebe AG. Von hier aus gelangen Sie in rund 20 Minuten bequem in die Innenstadt von Hannover. Tagsüber verkehren die Bahnen im regelmäßigen 10-MinutenTakt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	129,27 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Sicxht von Vorn oben

# Exposé - Galerie



Linke Seite



Grundstücksansicht 1

# Exposé - Galerie



Grundstücksansicht 2



Grundstücksansicht 3

# Exposé - Galerie



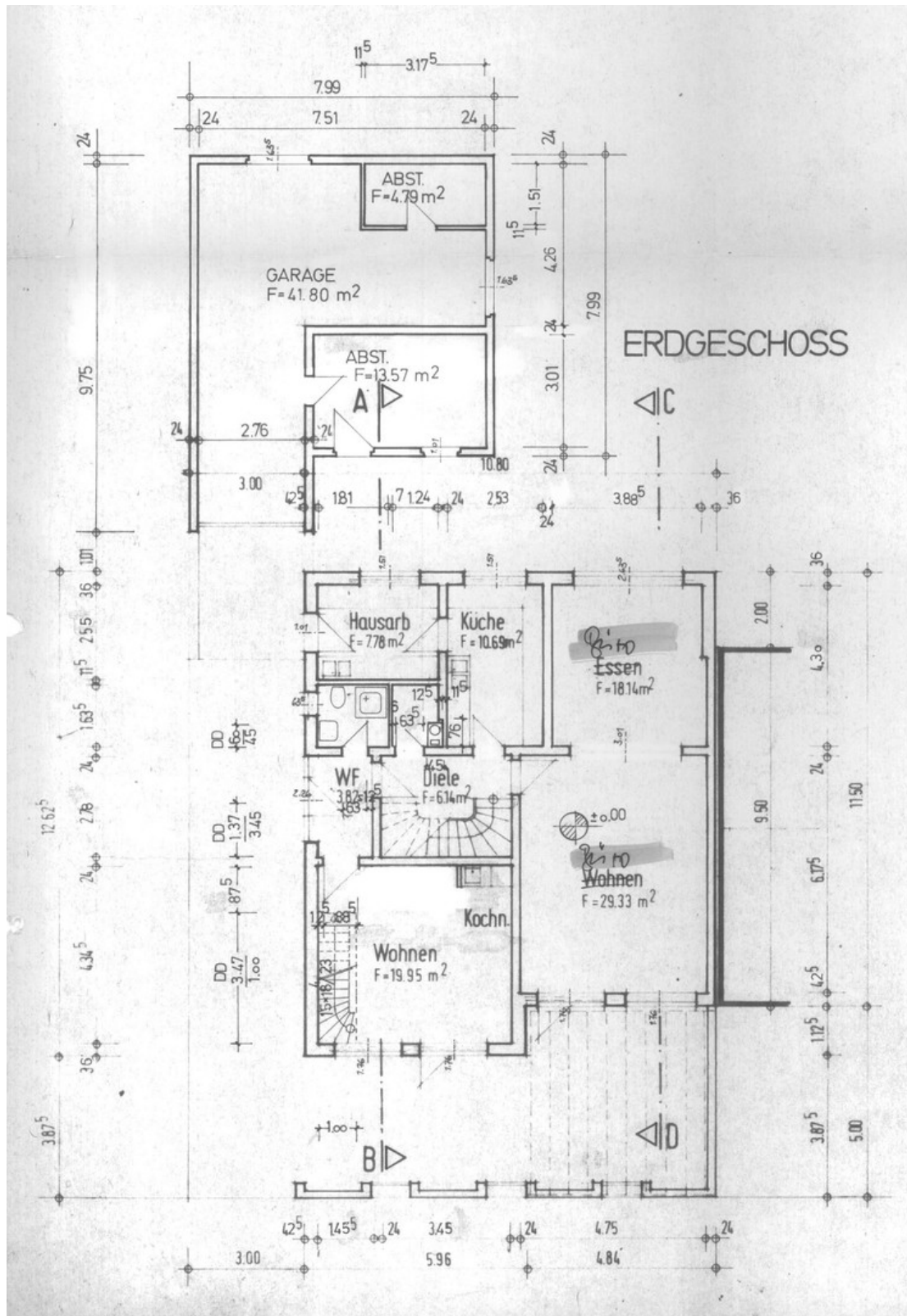
Velux Dachspots



Bad EG

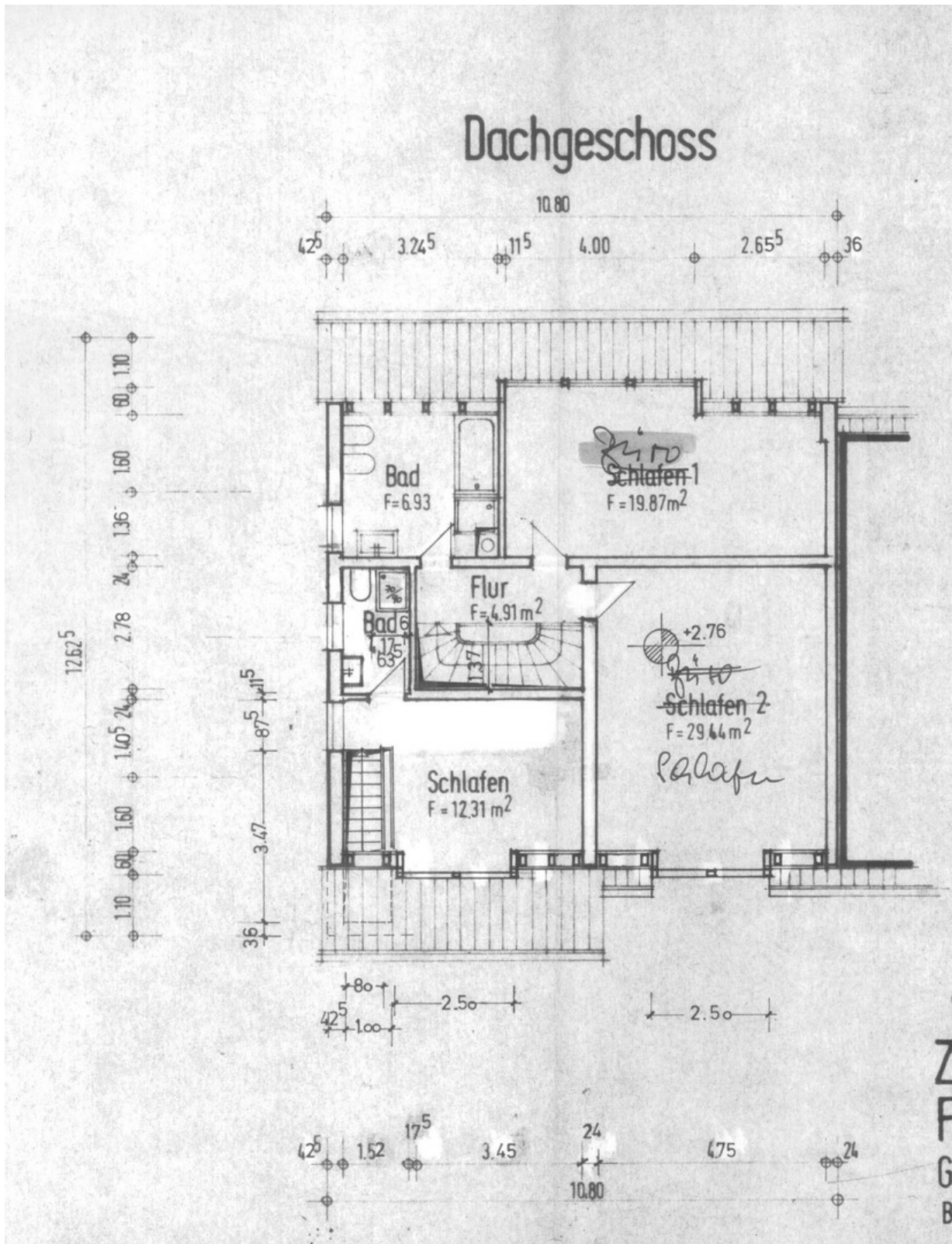
Bad OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 10G