

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wennigsen

### Stilvolle Stadtvilla mit klassischer Eleganz



Objekt-Nr. **OM-457872**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **819.000 €**

30974 Wennigsen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2016	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	575,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	221,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus wurde im Jahr 2016 erbaut und überzeugt durch seine moderne Bauweise sowie eine hochwertige Ausstattung.

Von Beginn an wurde großer Wert auf Komfort, Energieeffizienz und zeitgemäßes Wohnen gelegt. Die Immobilie verfügt über eine angenehme Fußbodenheizung, die für ein behagliches Wohnklima sorgt.

Ergänzt wird dies durch eine private Sauna und für entspannte Auszeiten sorgt.

Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und erfüllt mit ihrer

Ausstattung auch gehobene Ansprüche.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet und zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden einlädt.

Auch in puncto Nachhaltigkeit ist die Immobilie bestens aufgestellt:

Vier installierte Solarkollektoren unterstützen die Energieversorgung effizient und umweltfreundlich.

Für moderne Mobilität steht zudem eine Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen zur Verfügung.

Abgerundet wird das Angebot durch eine geräumige Doppelgarage, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bietet.

Ergänzt sind weitere 4 Stellplätze auf dem Grundstück für echte Liebhaber!

Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine ideale Balance zwischen offenen, gemeinschaftlichen Bereichen und privaten Rückzugsorten.

So entsteht ein Zuhause, das Komfort, Funktionalität und moderne Wohnqualität auf besonders harmonische Weise vereint.

Über die breite Zufahrt gelangt man zur Doppelgarage, die nicht nur komfortables Parken ermöglicht, sondern auch direkten Zugang zum Haus bietet. Von hier aus gelangt man bequem in

den Hauswirtschaftsraum sowie in einen weiteren praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft und den Zugang zum Garten ermöglicht. Kurze Wege ergeben eine hohe Alltagstauglichkeit.

Der Hauseingang selbst

überzeugt mit einem breiten, einladenden Podest und einer großen Haustür, die dem Entree eine repräsentative und zugleich freundliche Wirkung verleiht.

Das lichtdurchflutete Erdgeschoss überzeugt durch eine offene, moderne Gestaltung und eine einladende Atmosphäre.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt ein großzügiger Eingangsbereich,

der einen ersten Eindruck von der durchdachten Raumaufteilung vermittelt.

Der zentrale Wohnbereich vereint Küche, Esszimmer und Wohnzimmer in einem harmonisch offenen Konzept.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine fließende Verbindung zur weitläufigen Terrasse, die den Wohnraum ideal nach außen erweitert.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großen Hauswirtschaftsraum, der praktischen Stauraum sowie zusätzliche Funktionalität im Alltag bietet.

Ein stilvoll integriertes Gäste-Bad rundet das Erdgeschoss komfortabel ab und unterstreicht die durchdachte Planung dieser Ebene. Das Erdgeschoss ist vollständig mit Fußbodenheizung.

Das lichtdurchflutete 1. Obergeschoss überzeugt durch eine elegante Gestaltung und eine durchdachte Raumaufteilung.

Vom Flur aus erschließen sich alle Räume dieser Etage, die sowohl Komfort als auch Funktionalität auf harmonische Weise vereinen.

Das großzügige Luxusbad bildet dabei ein besonderes Highlight: Ausgestattet mit einer großen Dusche, einer Badewanne mit direktem Ausblick sowie einem stilvollen Doppelwaschtisch, entsteht hier eine private Wohlfühloase.

Das Hauptschlafzimmer bietet direkten Zugang zur Dachterrasse, die den Wohnraum ins Freie erweitert. Auch die beiden Kinderzimmer sind hell und freundlich gestaltet mit Blick in den Garten und dem Deister. Große Fensterflächen sorgen auf der gesamten Etage für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme, offene Wohnatmosphäre. Alle Schlafräume sind ohne Fußbodenheizung sondern mit Heizkörpern ausgestattet.

## **Ausstattung**

### Ausstattung & Highlights

- \* 3-fach verglaste Fenster
- \* Hochwertige Einbauküche mit Neff-Markengeräten
- \* Badezimmer mit Badewanne und Walk-in-Dusche
- \* Gäste-WC
- \* Fußbodenheizung
- \* Fliesen- und Vinylboden
- \* Sauna mit Fitnessbereich
- \* Dachterrasse mit Süd-West-Ausrichtung
- \* Terrasse mit Sonnensegel

### Energie & Technik

- \* Gasbrennwertheizung von Junkers Bosch
- \* 4 Solarkollektoren zur Heizungs- und Warmwasserunterstützung
- \* Wallbox / E-Ladestation
- \* Alarmanlage mit Kameraüberwachung

### Außenbereich

- \* Doppelgarage

- \* Garten mit Bewässerungsanlage
- \* Mähroboter
- \* Hochwertige Garten- und Außenbeleuchtung

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Wichtig!

Privatverkauf ohne Provision!

Besichtigungen erfolgen ausschließlich bei vorhandener Finanzierungsbestätigung.

Gerne senden wir Ihnen das Exposé zu.

## Lage

Holtensen verfügt über eine S-Bahn-Station (Holtensen / Linderte) sowie eine Bushaltestelle, von der aus der gut besuchte Bahnhof Weetzen schnell erreichbar ist; die Fahrt nach Hannover dauert etwa

20 Minuten. Mit dem Auto erreicht man die Hannoveraner Innenstadt über die B 217 ebenfalls in rund 20 Minuten. In Holtensen finden sich neben zwei Kindertagesstätten auch eine Tankstelle, eine Bäckerei, ein Baumarkt und zwei Gaststätten.

Ergänzende Einrichtungen wie weitere Kindergärten, Schulen verschiedener Stufen, Ärzte, Banken und Einkaufsmöglichkeiten bieten die nahegelegenen Ortschaften Bredenbeck und Wennigsen. Dort befinden sich auch ein Freibad, ein Fitnesscenter sowie diverse Sportclubs.

Die naturnahe Umgebung mit dem Deister und dem Vörrier Berg bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung direkt vor der Haustür.

Infrastruktur (innerhalb von 5 km):

Apotheke, Lebensmittel-Discounter, Allgemeinarztpraxis, Kindertagesstätten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	66,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



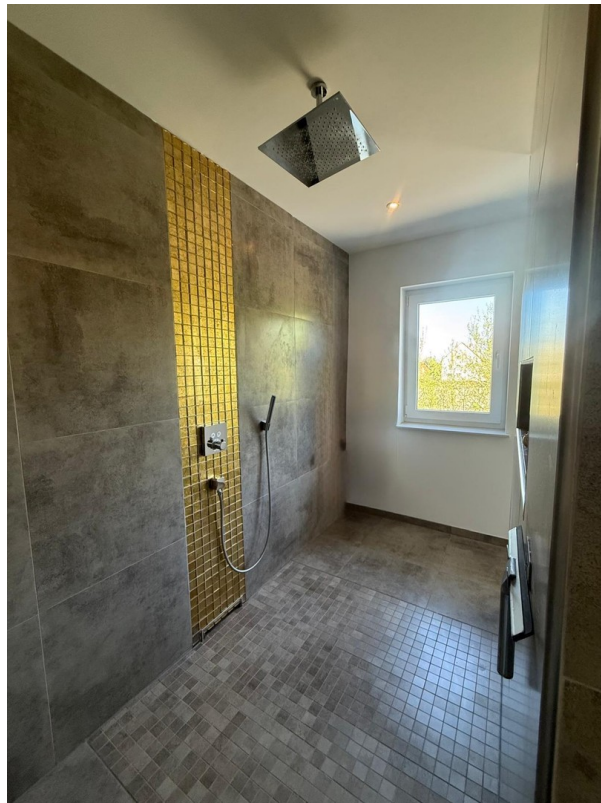
# Exposé - Galerie



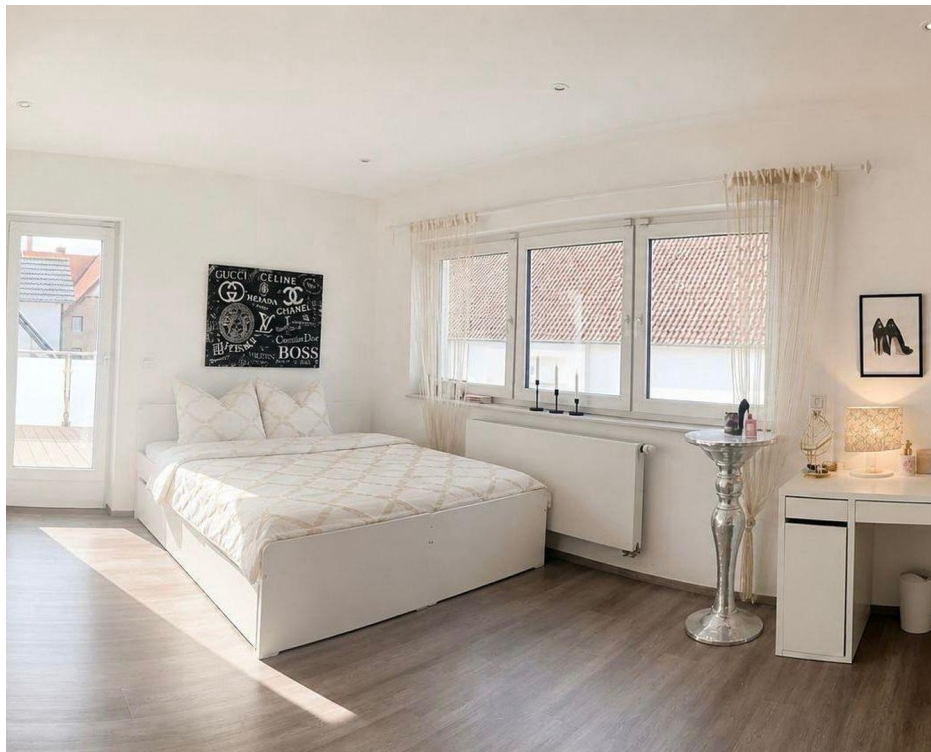
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

