

# Exposé

## Reihenendhaus in Langenhagen

### Reihenendhaus in Langenhagen OT Kaltenweide



Objekt-Nr. OM-465180

### Reihenendhaus

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:  
Waldemar Unrein

30855 Langenhagen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	258,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	152,72 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	167,88 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Fernwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das im Jahr 2011 errichtete Haus erstreckt sich über drei Wohnebenen und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup> inklusive des ausgebauten Dachgeschosses. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine klare Trennung von Wohn-, Schlaf- und Nutzungsbereichen und schafft ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf.

Der Zugang zum Haus erfolgt über das Erdgeschoss. Ein Windfang bildet einen praktischen Eingangsbereich und bietet zusätzlichen Schutz vor Witterungseinflüssen. Direkt links neben dem Eingang befindet sich ein Gäste-WC mit Fenster. Vom zentralen Flur aus sind sämtliche Räume dieser Ebene erreichbar. Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine großzügige Einbauküche sowie einen Essbereich. Das helle Wohnzimmer überzeugt durch eine große Fensterfront, die für eine angenehme und lichtdurchflutete Atmosphäre sorgt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse und in den angrenzenden Garten, der zusätzlichen Raum für Erholung und Freizeit im Freien bietet.

Über das Treppenhaus erreichen Sie das Obergeschoss, in dem sich die privaten Rückzugsräume der Immobilie befinden. Hier stehen Ihnen ein Schlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer zur Verfügung. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Tageslichtbad, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist. Die praktische Anordnung der Räume sorgt für kurze Wege und ein angenehmes Wohngefühl.

Das ausgebaute Dachgeschoss präsentiert sich als großzügiges Studiozimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Homeoffice, Gästezimmer oder zusätzlicher Schlafbereich. Die Dachflächenfenster sorgen in Kombination mit dem gedämmten Satteldach für ein angenehmes Raumklima und eine optimale Belichtung. Zusätzlich steht auf dieser Ebene ein praktischer Abstellraum zur Verfügung.

Fazit: Diese gepflegte Immobilie bietet viel Platz, eine durchdachte Raumaufteilung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Verwirklichen Sie hier Ihre individuellen Wohnideen und schaffen Sie ein neues Zuhause für Ihre Familie in gut angebundener Lage.

## Ausstattung

Ausstattungsmerkmale des Hauses:

- Gäste WC mit Fenster im EG
- moderne Einbauküche mit eltr. Geräten
- Badezimmermöbel
- Terrassenüberdachung
- Glasfaseranschluß
- eltr. Rölläden im EG
- Fußbodenheizung im EG

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in Kaltenweide, einem beliebten Ortsteil der Stadt Langenhagen im Norden der Region Hannover. Die Wohnlage zeichnet sich durch ihre gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und einer hervorragenden Verkehrsanbindung aus. Familien,

Berufspendler und Ruhesuchende profitieren gleichermaßen von der angenehmen Wohnqualität und der gut ausgebauten Infrastruktur.

Im direkten Umfeld stehen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgungseinrichtungen zur Verfügung. Weitere Einkaufs- und Dienstleistungsangebote befinden sich im nahegelegenen Zentrum von Langenhagen sowie in der Landeshauptstadt Hannover.

Kaltenweide verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Über den S-Bahn-Haltepunkt Kaltenweide sind sowohl die Innenstadt von Hannover als auch der Flughafen Hannover-Langenhagen in kurzer Zeit erreichbar. Zudem sorgen die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen für eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte und Regionen.

Besonders hervorzuheben ist die naturnahe Umgebung. Zahlreiche Grünflächen, Feld- und Waldwege sowie Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Die Nähe zur Natur schafft einen hohen Erholungswert und macht Kaltenweide zu einem attraktiven Wohnstandort für Menschen, die eine ruhige Wohnlage mit guter Erreichbarkeit urbaner Zentren verbinden möchten.

Insgesamt bietet Kaltenweide eine familienfreundliche und lebenswerte Wohnlage mit einer ausgewogenen Mischung aus ländlichem Charme, moderner Infrastruktur und hervorragender Anbindung an die Region Hannover.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	50,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



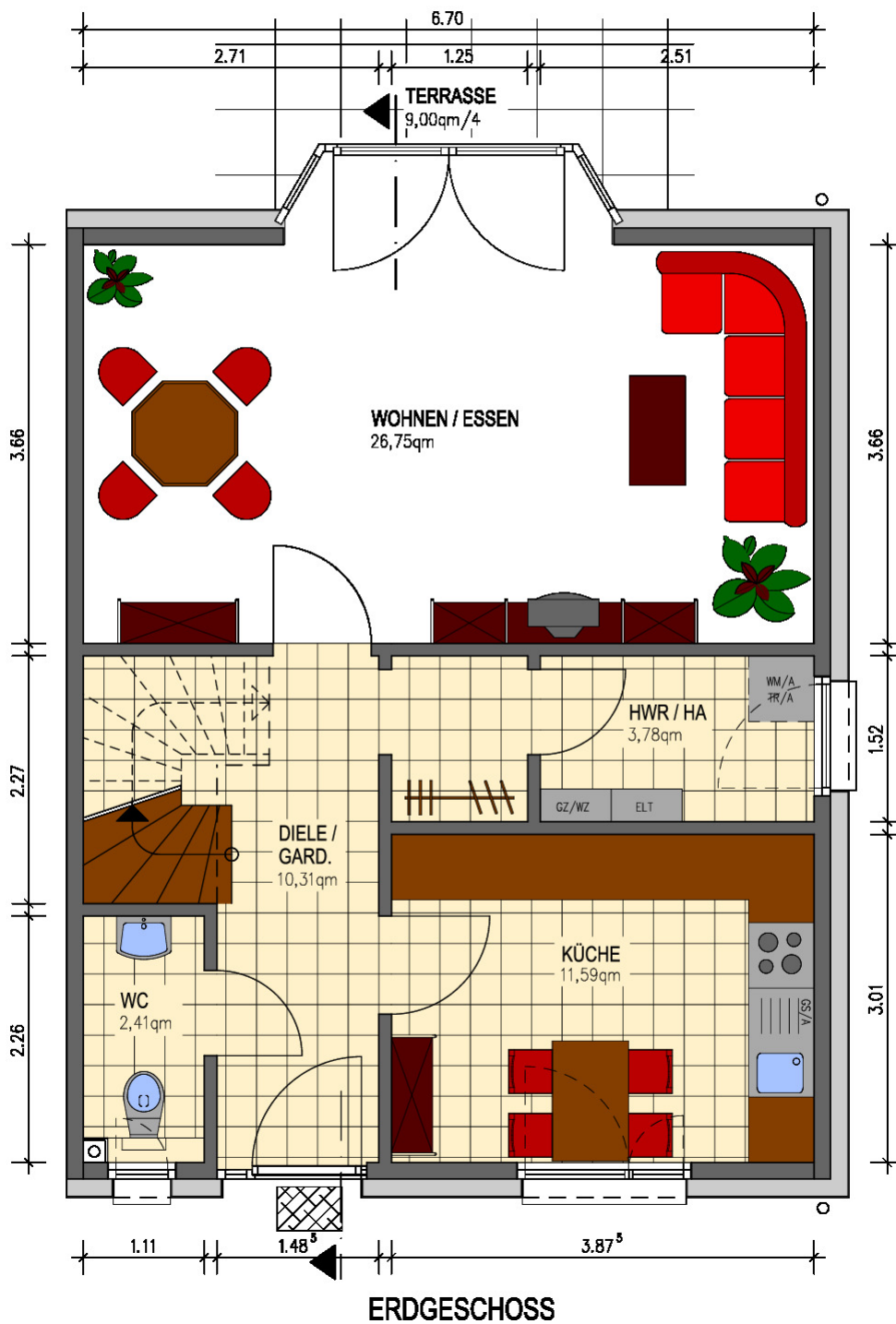
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Herrenhausen

MASTERHAUS RECHTS

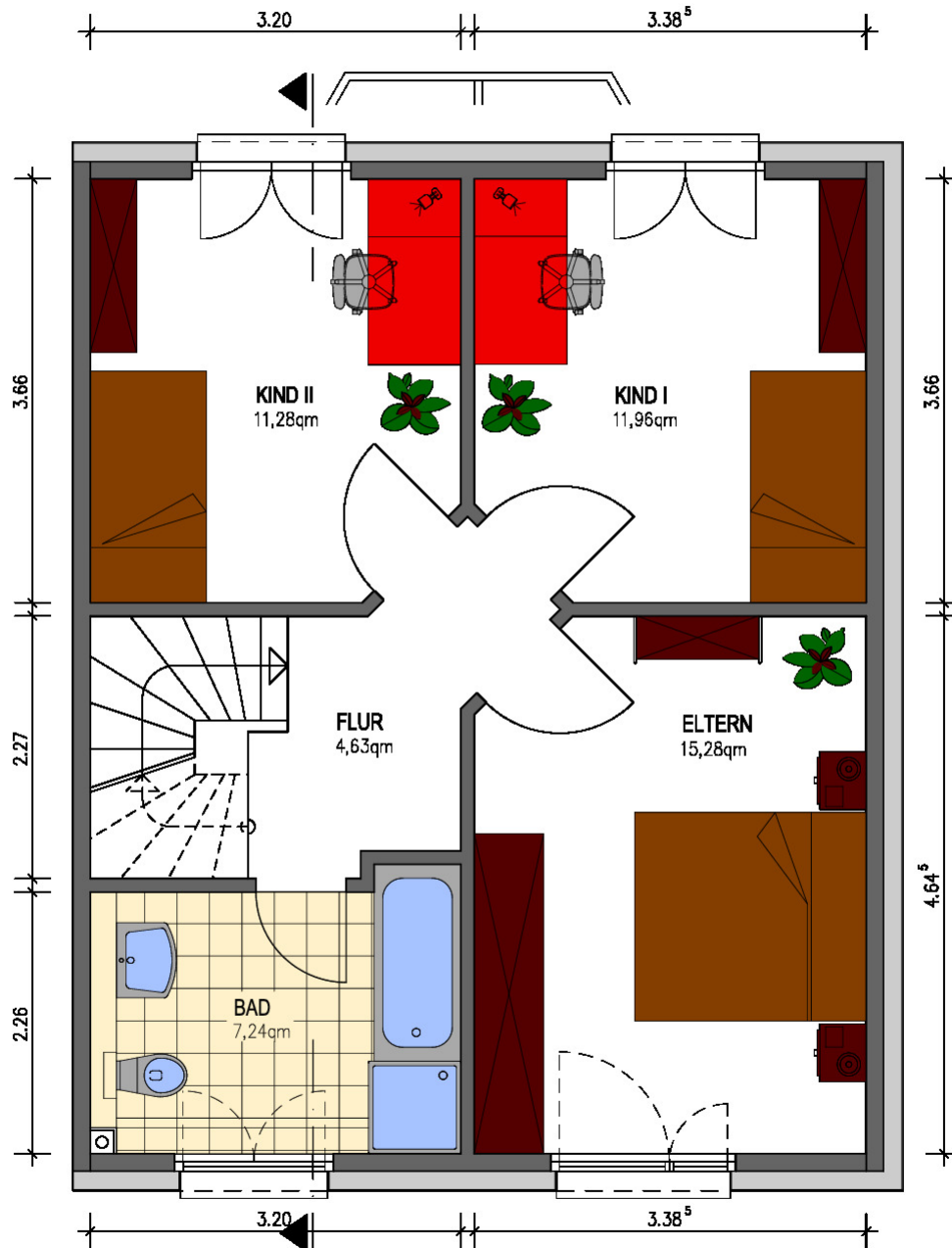


PZ3.2-11023010-X03

# Exposé - Grundrisse

## Herrenhausen

MASTERHAUS RECHTS



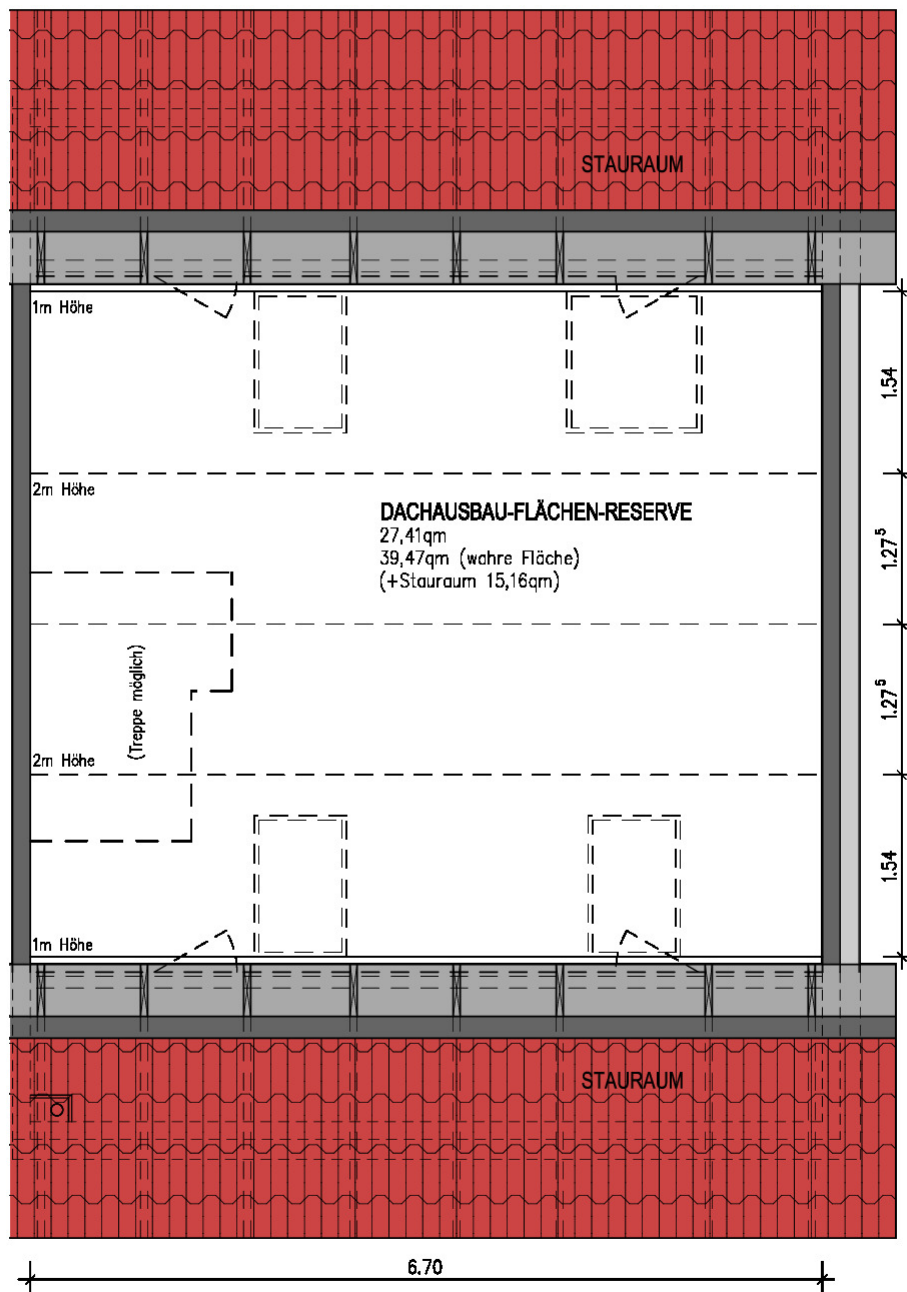
OBERGESCHOSS

PZ3.2-11023010-X03

# Exposé - Grundrisse

## Herrenhausen

MASTERHAUS RECHTS



DACHGESCHOSS

PZ3.2-11023010-X03