

# Exposé

## Reihenendhaus in Langenhagen

### Grundsolides, großes Reihenendhaus in Langenhagen / Krähenwinkel von Privat



Objekt-Nr. OM-468321

#### Reihenendhaus

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:  
Helmke

Eichstraße 34  
30855 Langenhagen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1974	Energieträger	Strom
Grundstücksfläche	373,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	153,40 m <sup>2</sup>	Garagen	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Reihenendhaus in ruhiger Wohnlage wurde 1974 errichtet und wird von der Erbgemeinschaft privat verkauft. Kindergärten, Grundschule sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Mit einer Wohnfläche von rund 153 m<sup>2</sup> und aktuell fünf Zimmern, sowie einer großen Wohnküche bietet die Immobilie ausreichend Raum für Familien, Homeoffice und individuelle Wohnkonzepte. Der durchdachte Grundriss schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung. So lässt z. B. Das 1 OG durch seine deckengleichen Träger einen individuellen Raumzuschnitt zu. So wie man es benötigt.

Die vorhandene Nachtspeicherheizung wurde teilweise bereits durch modernere Geräte ersetzt. Zu den Vorteilen dieser Heizungsart zählen der geringe Wartungsaufwand, der Verzicht auf einen Heizungsraum sowie die Möglichkeit, Strom aus einer Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Wärmeversorgung zu nutzen. Auch eine elektrische Fußbodenheizung kann problemlos in das System integriert werden.

Die moderne Einbauküche inklusive aller Geräte wurde erst vor zwei Jahren eingebaut und ist im Kaufpreis enthalten.

Besonders praktisch ist die großzügige Garage mit etwa 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Sie bietet Platz für ein Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum und ist direkt vom Grundstück aus zugänglich. So gibt zusätzlich zur großen Terrasse noch einen separaten Zugang vom Garten/Garage zu den Kellerräumen.

Weitere Nutzflächen stehen im Kellergeschoss zur Verfügung, das sich beispielsweise als Vorrats-, Hobby- oder Werkstattbereich eignet. Im Keller befinden sich zudem noch eine Waschküche und ein großer Hobbyraum. Das ausgebaute Dachgeschoss kann flexibel als Arbeitszimmer, Gästebereich oder Rückzugsort genutzt werden.

Das Grundstück überzeugt durch seinen Garten mit großer Terrasse. Auf dem Gelände befand sich früher ein Fischteich mit umfangreicher Filtertechnik, deren Anlagen weiterhin im Untergrund vorhanden sind. Das ehemalige Hauptbecken wurde verfüllt und bepflanzt, besteht jedoch unterirdisch fort. Dadurch ergeben sich interessante Möglichkeiten für eine zukünftige Neugestaltung – sei es als Teichanlage, naturnaher Gartenbereich oder familienfreundliche Spielfläche.

Diese Immobilie bietet eine solide Grundlage für alle, die ein Haus mit Potenzial suchen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

## Ausstattung

Im Keller befinden sich noch eine Sauna mit zwei Duschen, ein Werkzeugkeller und eine Vorratskammer. Diese Räume können entweder wieder in Betrieb genommen, oder einfach abgerissen werden. Es handelt sich um Trockenbauwände.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	157,87 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Blick von der Straße

# Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Eingang zur Küche



Küchenzeile

# Exposé - Galerie



Sitzecke in der Küche



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Ausgang Garten



Wohnzimmer / Terrassentür

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Erdgeschoss

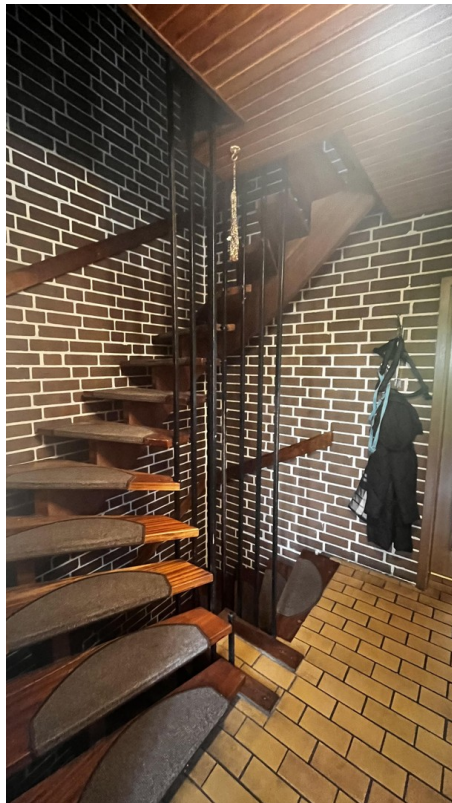


Wohnzimmer Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Ausgang zur Terrasse



Aufgang zur ersten Etage

# Exposé - Galerie



Flur erste Etage



Wohn- Schlafzimmer 1.Etage

# Exposé - Galerie



Wohn- Schlafzimmer 1.Etage



Zweites Zimmer 1.Etage

# Exposé - Galerie



Zweites Zimmer 1.Etage



Zweites Zimmer 1.Etage

# Exposé - Galerie



Zweites Zimmer 1.Etage



Bad 1.Etage

# Exposé - Galerie



Bad 1.Etage



Bad 1.Etage

# Exposé - Galerie



Bad 1.Etage



Aufgang zum Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Wohnraum Dachgeschoss



Wohnraum Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Dachgeschoss



Schlafzimmer Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Bad Dachgeschoss



Bad Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Treppe zum Keller



Hobbyraum Keller

# Exposé - Galerie



Hobbyraum Keller



Sauna



Sicherungskasten

# Exposé - Galerie



Grillecke auf der Terrasse



Eingang vom Garten zur Garage



Garage

# Exposé - Galerie



Garagenplatz

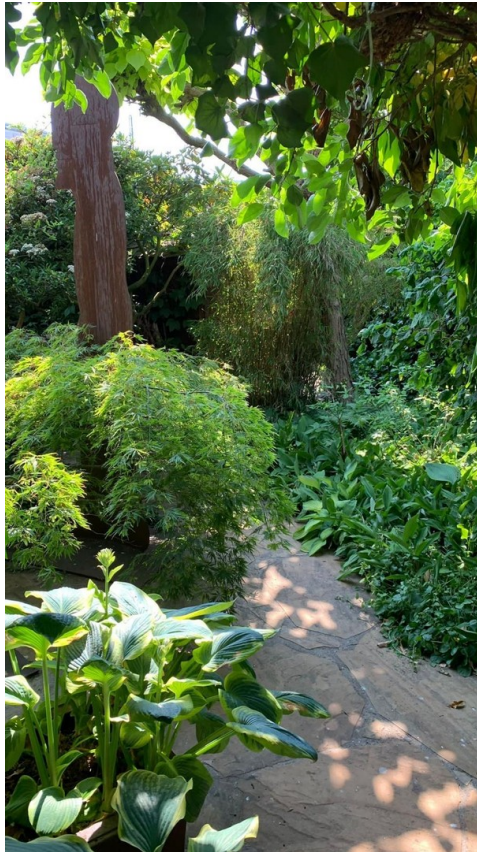


Garten



Garten

# Exposé - Galerie



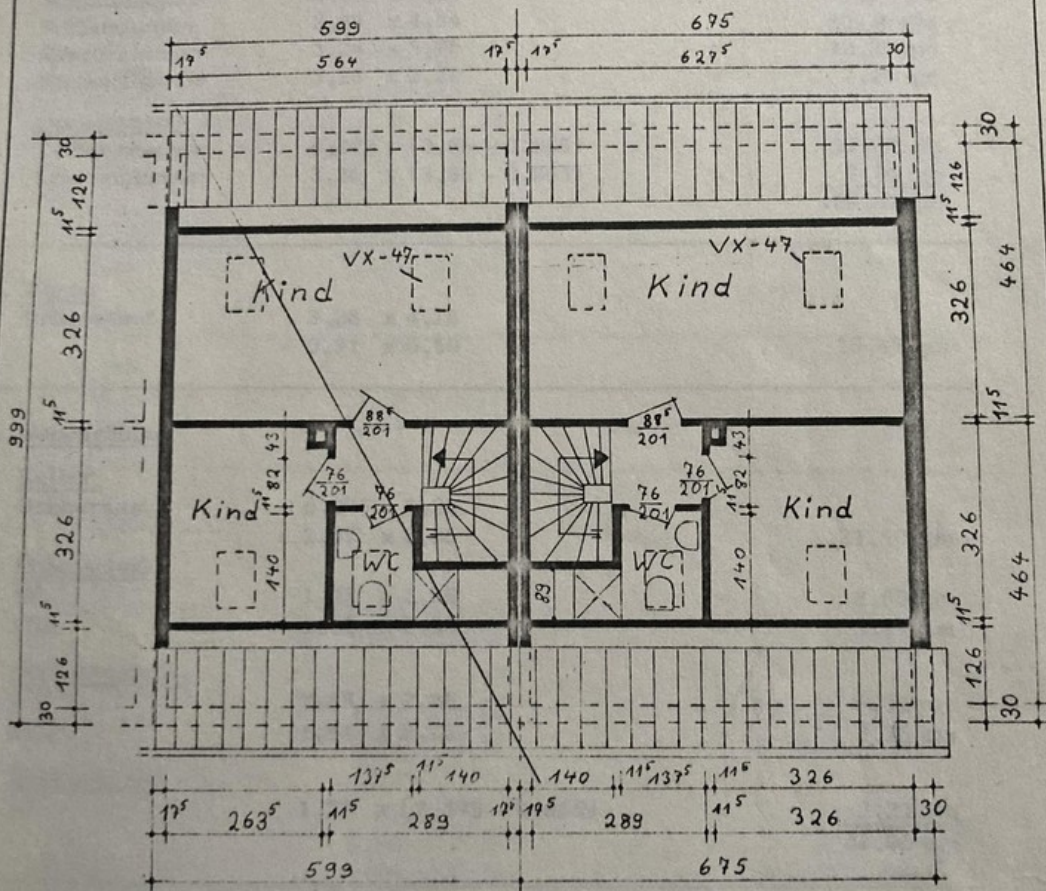
Garten



Heizkörper

# Exposé - Grundrisse

Nachtrag zum Bauantrag des Herrn  
 Günther Helmske  
 in Krähenwinkel Eichstr. Flur 7  
 Dachgeschoßausbau



Mittelhaus  
 M 1:100

Eckhaus

Bauherr:

Bearbeiter:

Gerhard Heidekamp ING. BRAD.



