

Exposé

Einfamilienhaus in Sehnde

Ein Zuhause mit Geschichte, Stil und modernem Wohnkomfort*Provisionsfrei*



Objekt-Nr. OM-475807

Einfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

31319 Sehnde
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1956	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.170,00 m²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	200,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	268,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung, traumhaftem Obstgarten und moderner Haustechnik in Sehnde-Bolzum

Es gibt Häuser – und es gibt Zuhause.

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 1956 erzählt eine Geschichte von Qualität, Beständigkeit und liebevoller Pflege. Im Zuge einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2007 sowie zahlreicher hochwertiger Modernisierungen entstand ein Zuhause, das den Charme klassischer Architektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet.

Schon beim Betreten vermitteln die stilvollen Stuckleisten, hochwertige Bodenbeläge und die harmonische Raumgestaltung eine warme, einladende Atmosphäre. Hier treffen traditionelle Handwerkskunst und moderne Technik aufeinander – ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

Wohnen mit Anspruch

Die Wohnräume überzeugen durch ihre hochwertige Ausstattung und ihren individuellen Charakter.

Das Wohnzimmer begeistert mit klassischem Stäbchenparkett und wird in der kalten Jahreszeit durch einen hochwertigen 6-kW-Speckstein-Kaminofen zu einem besonders behaglichen Mittelpunkt des Hauses.

Im Esszimmer sowie in drei Schlafzimmern wurden die originalen Dielenböden aufwendig aufgearbeitet und erhalten den unverwechselbaren Charme des Hauses. Der im Jahr 2012 ausgebaut und gedämmte Dachboden bietet zusätzlichen Wohnraum und eignet sich ideal als Studio, Gästebereich oder Homeoffice. Auch hier sorgt ein weiterer Speckstein-Kaminofen für eine außergewöhnlich angenehme Wohnatmosphäre.

Für Musikliebhaber wurde ein Multiroom-Audiosystem mit Lautsprechern in sechs Räumen integriert, das komfortabel zentral vom Wohnzimmer aus gesteuert werden kann. Schaltbare Steckdosen ermöglichen in mehreren Räumen eine stimmungsvolle indirekte Beleuchtung, während Bewegungsmelder im Flur den Alltag komfortabel erleichtern.

Moderne Technik – nachhaltig investiert

In den vergangenen Jahren wurde kontinuierlich in die technische Ausstattung und Energieeffizienz investiert.

Die Highlights:

Kernsanierung 2007

Einblasdämmung der Außenwände (2014)

Hochwertige Viessmann Gas-Brennwertheizung (2021), komfortabel per App steuerbar

Sämtliche Fenster 2023 erneuert (3-fach-Wärmeschutzverglasung)

Außenjalousien mit Solarantrieb

Glasfaseranschluss für schnelles Internet und Homeoffice

Zwei hochwertige 6-kW-Speckstein-Kaminöfen

Diese Investitionen sorgen für ein modernes Wohngefühl, niedrige Energiekosten und langfristige Werthaltigkeit.

Komfort auf allen Ebenen

Das Haus bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder das Arbeiten von zu Hause.

Zur Ausstattung gehören:

Vollunterkellerung

Zwei Duschbäder

Ein großzügiges Vollbad

Zwei vollwertige Küchen

Hauptküche mit Gaskochfeld

Zusätzliche Kellerküche mit direktem Zugang zum Garten – ideal für Grillabende, Feiern oder die Obstverarbeitung

Ein Garten wie aus vergangenen Zeiten

Das weitläufige Grundstück ist eine grüne Oase mit selten gewordenem Charakter.

Alte Apfel-, Birnen- und Pflaumenbäume prägen das Gartenbild und schenken Jahr für Jahr eine reiche Ernte. Zwischen altem Baumbestand und gepflegten Grünflächen lädt eine gemütliche Sitzecke mit großer Feuerschale zu entspannten Sommerabenden mit Familie und Freunden ein.

Ein eigener Grundwasserbrunnen erleichtert die Gartenbewässerung und unterstreicht den praktischen Nutzen dieses außergewöhnlichen Grundstücks.

Hier finden Kinder Platz zum Spielen, Hobbygärtner Raum zur Entfaltung und Naturliebhaber einen Ort der Ruhe.

Ausstattung

Besondere Ausstattungsmerkmale auf einen Blick

Baujahr 1956

Kernsanierung 2007

Einblasdämmung (2014)

Viessmann Gas-Brennwertheizung (2021)

App-Steuerung der Heizungsanlage

Videoüberwachung per App

3-fach-verglaste Fenster (2023)

Außenjalousien mit Solarbetrieb

Glasfaseranschluss

Vollkeller

Zwei Küchen

Zwei Duschbäder und ein Vollbad

Multiroom-Audiosystem in sechs Räumen

Schaltbare Steckdosen für indirekte Beleuchtung

Bewegungsmelder im Flur

Zwei Speckstein-Kaminöfen

Stuckleisten im Erd- und Obergeschoss

Stäbchenparkett sowie aufgearbeitete Dielenböden

Ausgebautes Dachgeschoss

Großer Garten mit altem Obstbaumbestand

Gemütliche Feuerstelle

Eigener Grundwasserbrunnen

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Fazit

Diese Immobilie ist weit mehr als ein modernisiertes Einfamilienhaus. Sie vereint den Charme vergangener Jahrzehnte mit hochwertiger Ausstattung, zeitgemäßer Technik und einer außergewöhnlichen Wohnqualität.

Ein Haus für Menschen, die das Besondere suchen – mit viel Platz, stilvollem Ambiente und einem Garten, der zu jeder Jahreszeit begeistert.

Einziehen, ankommen und das Leben genießen.

Bitte sehen Sie vom Betreten des Grundstückes ab, wenn Sie vorher keinen Termin gemacht haben. Das Grundstück ist Videoüberwacht!

Lage

Leben in Bolzum

Bolzum, ein beliebter Ortsteil der Stadt Sehnde, verbindet ländliche Idylle mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen nach Hannover.

Im Ort befindet sich ein Kindergarten und ein Dorfladen, weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie weiterführende Schulen sind in Sehnde und den umliegenden Orten schnell erreichbar. Busverbindungen und der Bahnhof Sehnde gewährleisten eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Über die Bundesstraßen B65 und B443 sowie die Autobahnen A2 und A7 erreichen Sie Hannover und die umliegenden Wirtschaftsstandorte innerhalb kurzer Zeit. Gleichzeitig bietet die reizvolle Umgebung zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie ein lebendiges Vereinsleben – ideal für Familien und Menschen, die naturnah wohnen möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	162,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Blick aus dem Garten aufs Haus

Exposé - Galerie



Eingangstor



Blick von der Feuerstelle

Exposé - Galerie



Feuerstelle in Betrieb



Feuerstelle bei Tag

Exposé - Galerie



Blick in den Garten links



Blick in den Garten rechts

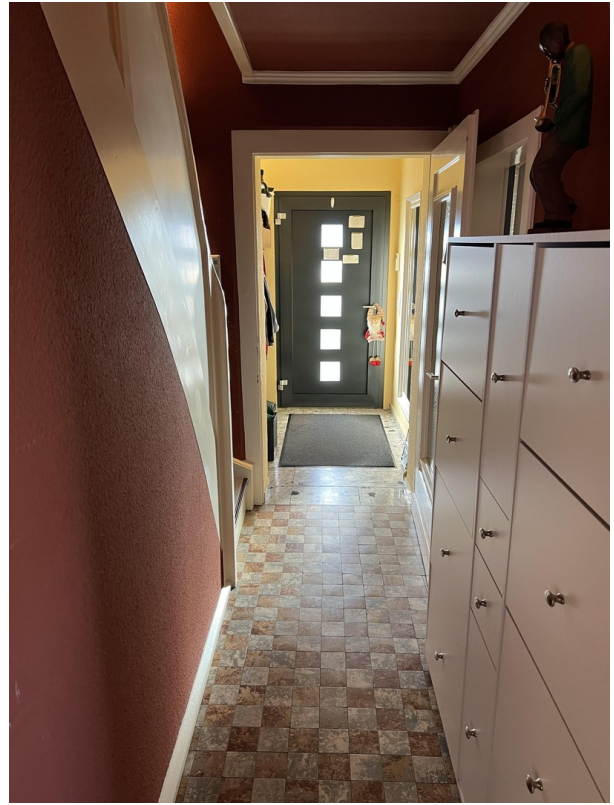


Feuerholzvorrat

Exposé - Galerie



Treppe ins OG



Flur EG



Doppelgarage

Exposé - Galerie



Küche EG



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Vollbad OG



Duschbad OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG /Ankleide



DG



DG

Exposé - Galerie



Schlafnische DG



Flur Keller

Exposé - Galerie



Küche im Keller



Küche im Keller

Exposé - Galerie

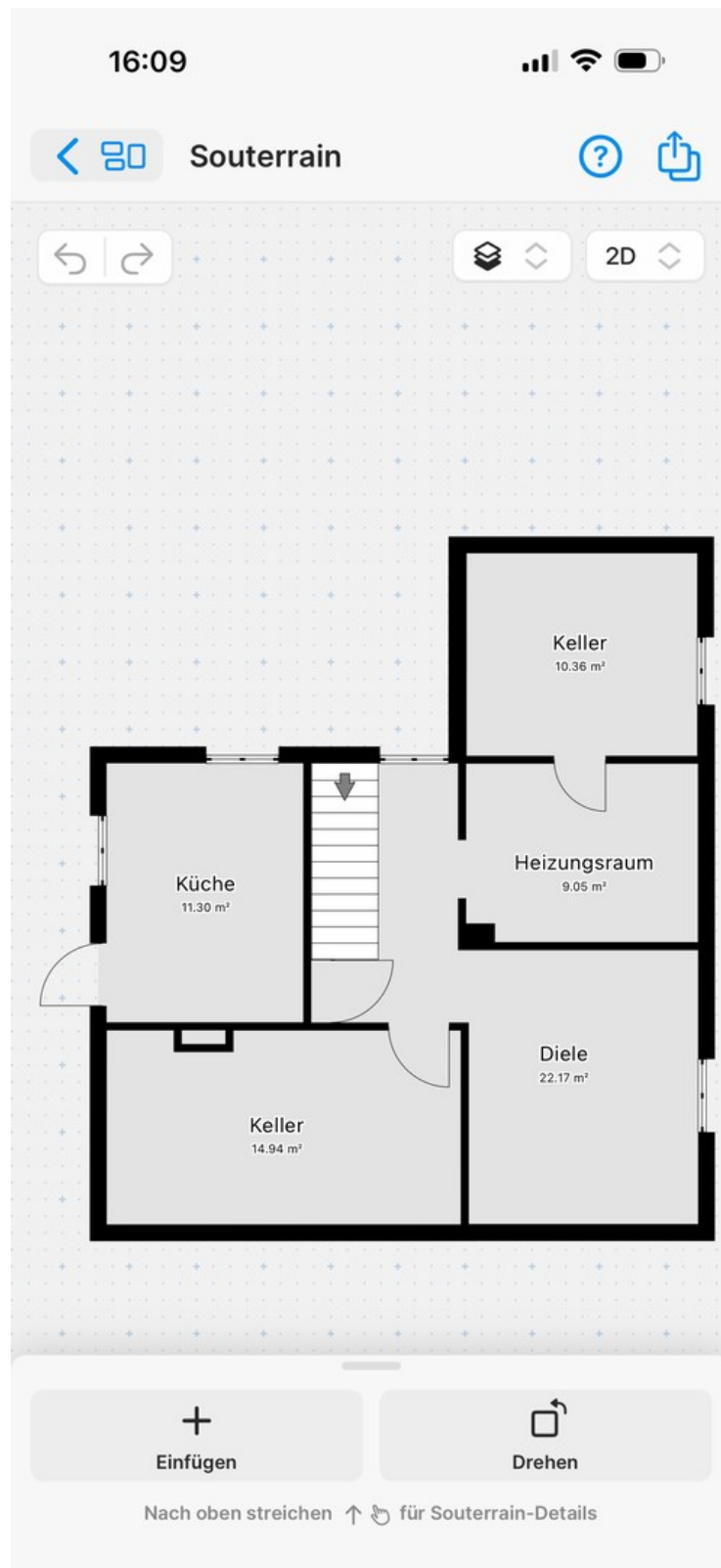


Küche im Keller

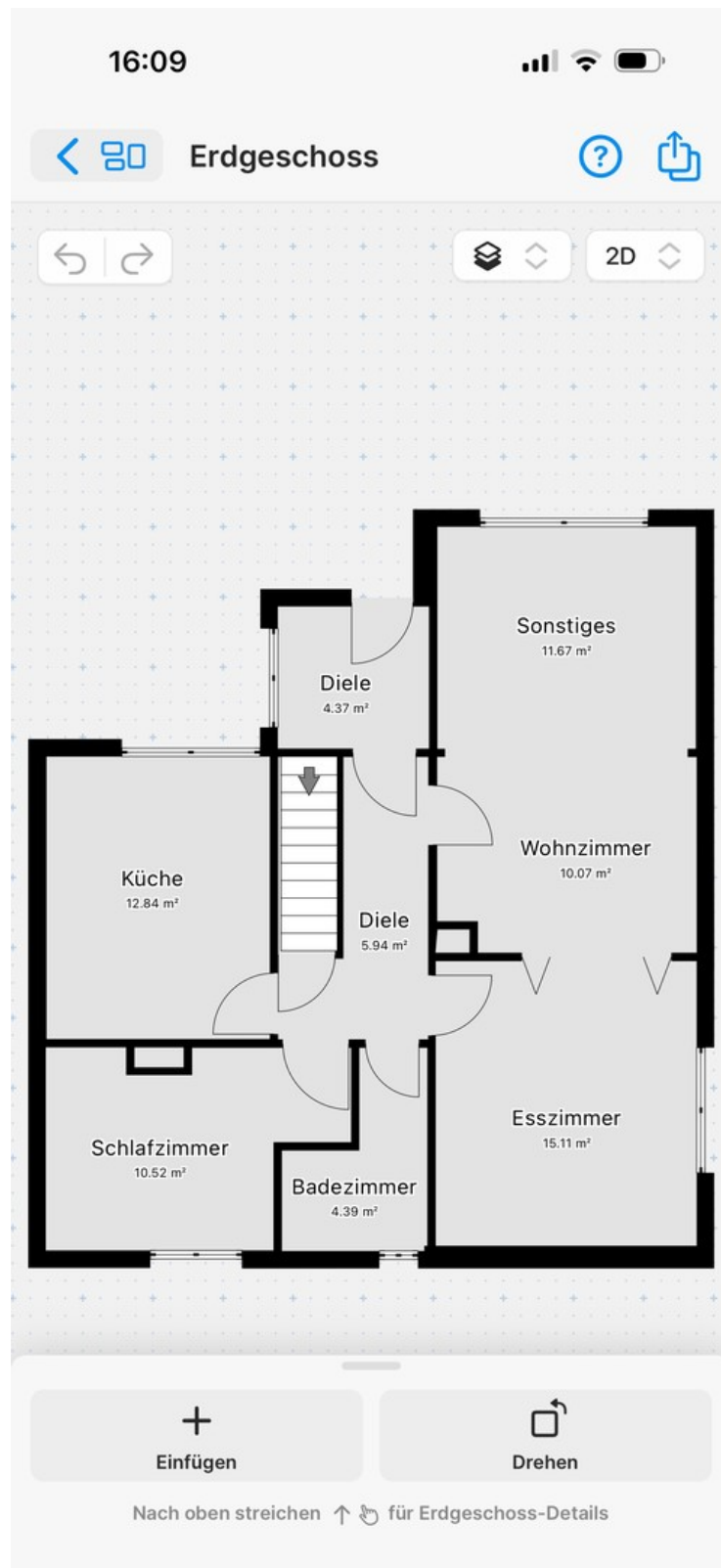


Gasbrennwerttherme Viessmann

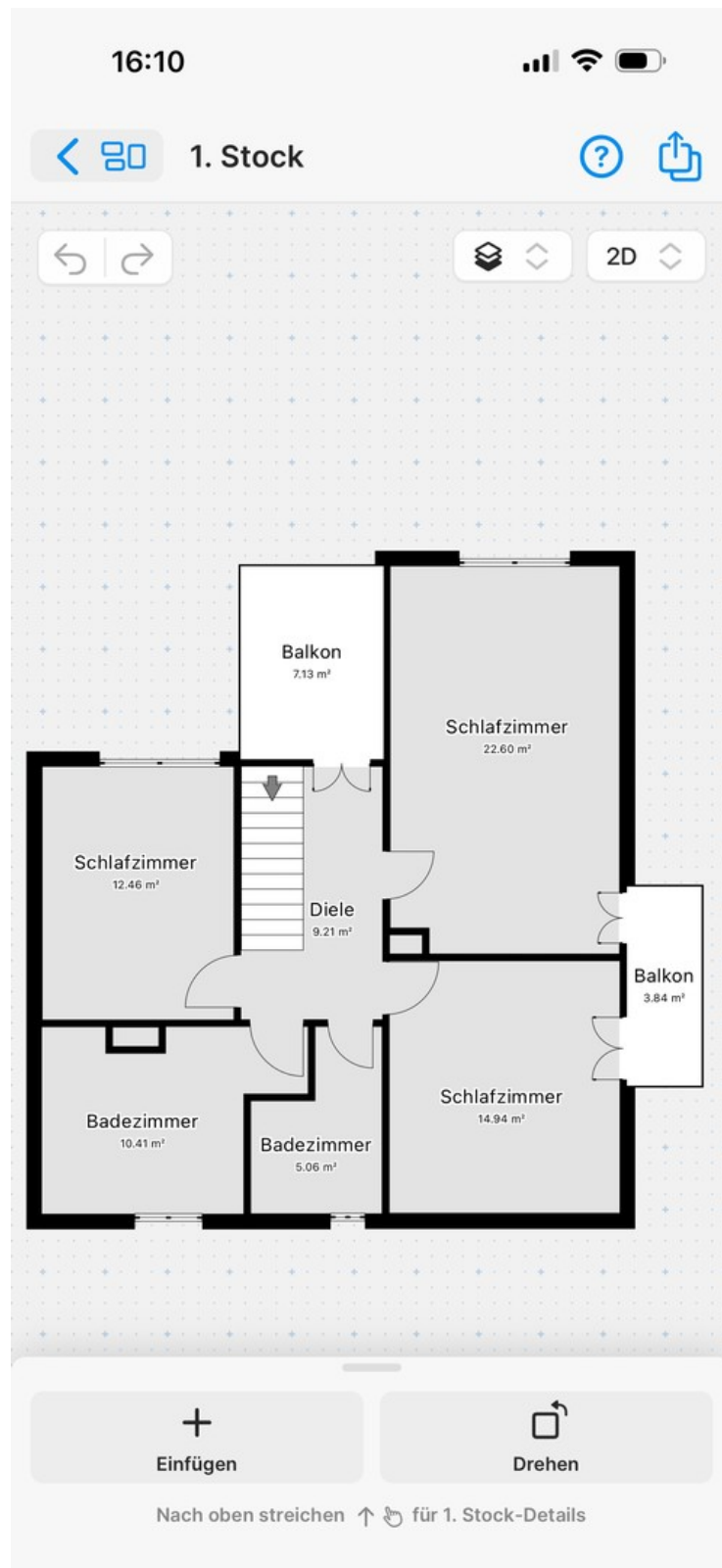
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

