

# Exposé



## Burgdorf Weststadt (31303)

Der zum Verkauf stehende Bungalow aus dem Jahre 1973 befindet sich in der schönen Stadt Burgdorf, Weststadt in der Region Hannover in Niedersachsen.

Der Bungalow verfügt über eine Wohnfläche von ca. 124,31 m<sup>2</sup>. Im Kellergeschoss befinden sich zwei zusätzliche Zimmer sowie ein Badezimmer, die wohnlich nutzbar sind. Die Nutzfläche des Objekts beträgt ca. 216,00 m<sup>2</sup>. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 516,00 m<sup>2</sup>.

# Bungalow mit Doppelgarage



## Doppelgarage mit Eingangstür und Wohnzimmerfenster zum Wendehammer

Der Außenbereich bietet die Gelegenheit 2 weitere PKWs, direkt vor der Garage, zu parken. Diese sind somit noch auf dem Grundstück gelegen.

Der Bungalow wird mit einer Ölbrennwertheizung und Solarthermie beheizt und der Bodenbelag ist mit Parkett-, Teppich- und Fliesenboden ausgelegt. Für die Fenster wurden Kunststoffrahmen mit Dreifachverglasung verwendet. Im Keller befinden sich noch 2 Fenster, im Heizungsraum und in der Werkstatt mit Einfachverglasung.



### Eingangsbereich mit Blick zur Haustür

Nach Betreten des lichtdurchfluteten Eingangsbereichs gelangen Sie vor Kopf in den, mit Spots ausgestatteten, Essbereich. Linksseitig befindet sich die vollausgestattete Einbauküche, die im Preis inkludiert ist. Weiterhin gelangen Sie auf der linken Seite in das Gäste-WC und haben ebenfalls von hier einen direkten Zugang in die Garage, die mit einem elektrischen Sektionaltor ausgestattet ist.





Der Raum vom Flur zum Wohnzimmer bietet sich gut als Lesezimmer an



Wohnzimmer 1



### Wohnzimmer 2

Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich das großzügig, geschnittene Wohnzimmer mit direktem Zugang zur nicht einsehbaren Terrasse mit südlicher Ausrichtung. Von der Sie über eine separate Tür in den Gartenbereich gelangen.





Badezimmer EG



Schlafzimmer EG



Das Schlafzimmer und Badezimmer befinden sich ebenfalls rechtsseitig. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, eine Badewanne, zwei Waschbecken und über ein Fenster.



#### Hinterer Garten vom Wohnzimmer aus begehbar

Der Garten ist von einer 2 m hohen Mauer umgeben, liegt sehr ruhig und lädt zum Entspannen, Frühstücken und Grillen ein.



## Essbereich im EG

Über die Treppe neben dem Essbereich gelangen Sie bequem in das Kellergeschoss, dieses verfügt über ein zweites Badezimmer mit Fenster, über ein Gäste-Zimmer, ein Hobbyraum, ein Heizungsraum, eine Werkstatt, einen Vorratsraum sowie ein Pool mit Saunavorbereitung.

### Liste der Modernisierungen und Sanierungen

- 2022 Dach kontrolliert und gewartet (Jedes Jahr)
- 2021 Kellerfenster außer Werkstatt und Heizungsraum
- 2021 Böden Erdgeschoss
- 2021 Wände gestrichen und tapeziert
- 2021 Bayernlüfter
- 2012 Raumaufteilung
- 2012 Fenster Erdgeschoss
- 2021 Parkett Geschliffen und Geölt
- 2010 Fliesen außer Pool, Heizungsraum und Vorratsraum
- 2008 Ölbrennwertheizung mit Solarthermie und ca. 10.000 Liter Öltank
- 1973 Fassade (Klinker)
- 2012 Deckendämmung ca. 30,00 cm Erdgeschoss
- 1973 Elektrik: 3-adrig
- 2021 Netzwerkdoppeldosen in fast allen Räumen
- Glasfaser ist vorbereitet
- Fenster: Kunststoffrahmen + Einfach-, Dreifachverglasung



- Größtenteils Rollläden (alle elektrisch)
- Böden: Parkett, Teppich, Fliesen
- Terrasse mit südlicher Ausrichtung
- Garten mit östlicher Ausrichtung
- Fernsehen: Kabel, Internet
- Vollunterkellerung
- Waschmaschinenanschluss: Im Keller
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Pool (ca. 7x3,5m) mit Fußbodenheizung (bis 2023 in Benutzung)
- Saunavorbereitung im Poolraum
- 1x Garage (auf dem Grundstück)
- 2x Kfz-Stellplätze (vor der Garage, auf dem Grundstück)
- Die Immobilie wird geräumt übergeben



Pool im Keller





Hobbyraum / Schlafzimmer im KG

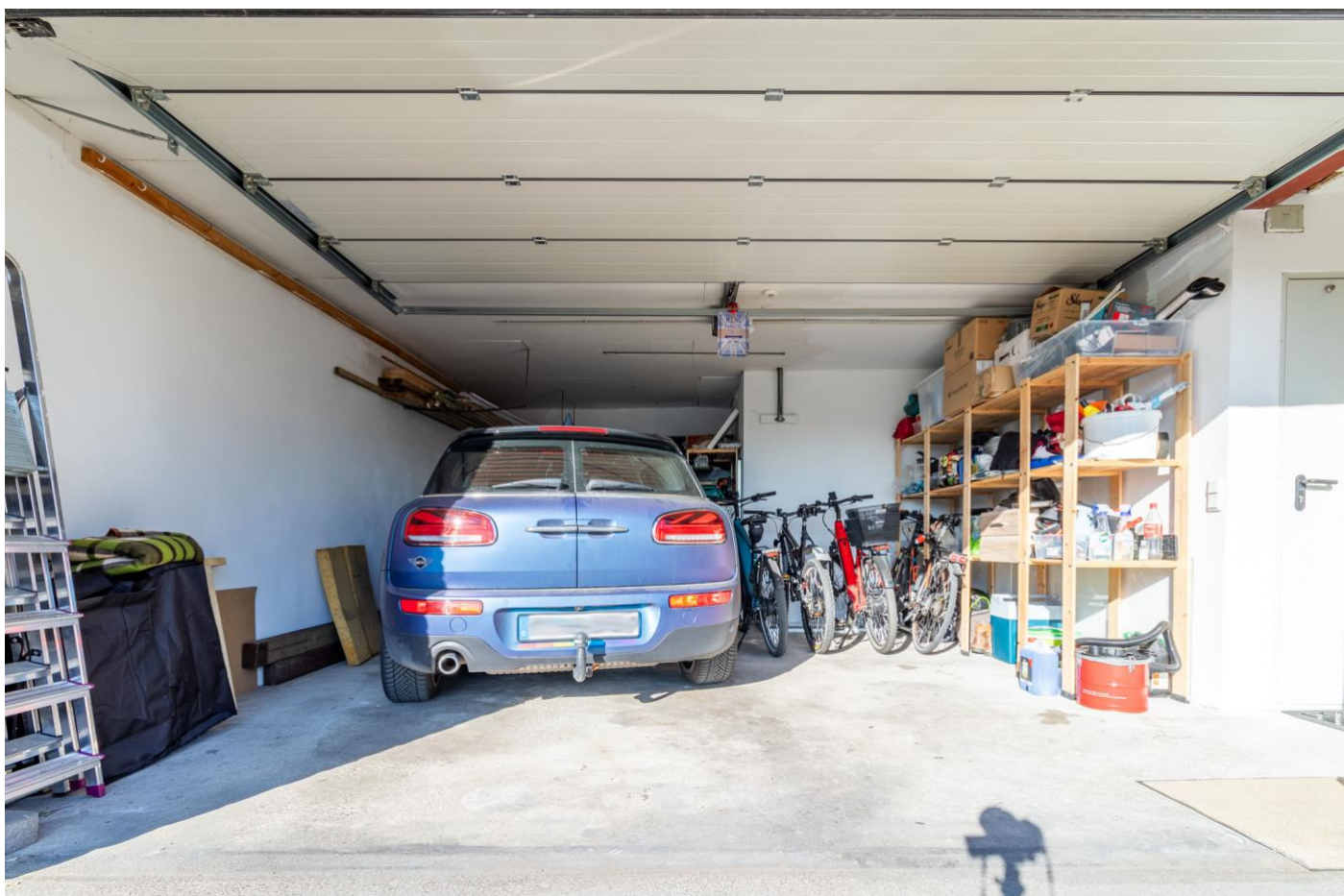


Badezimmer im KG





Flurbereich im KG (unter dem Essbereich)



Doppelgarage



Die Garage bietet Platz für zwei kleine PKW oder einen PKW und mehrere Fahrräder

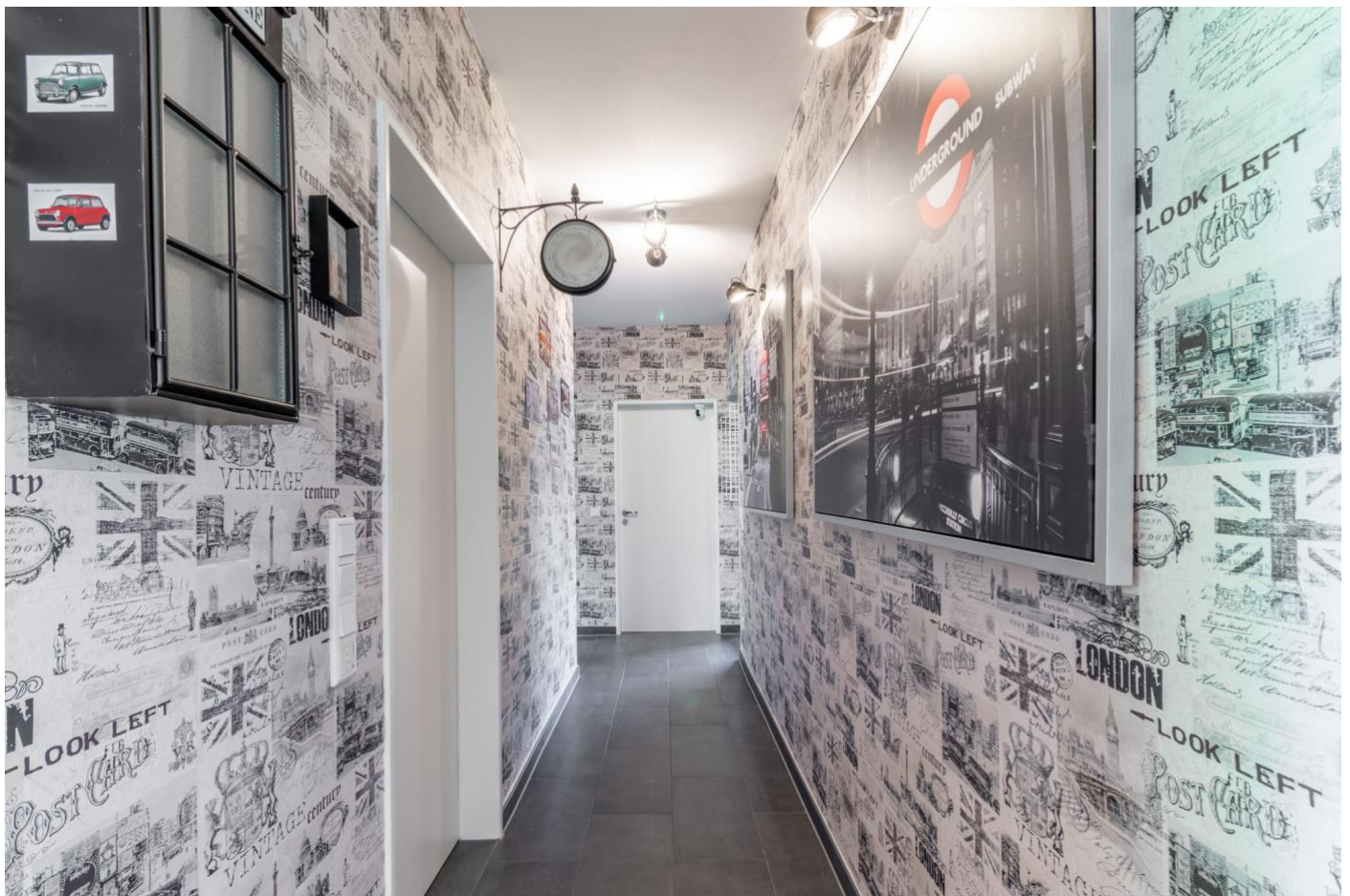


Gäste-WC direkt gegenüber der Tür zur Garage im Eingangsbereich



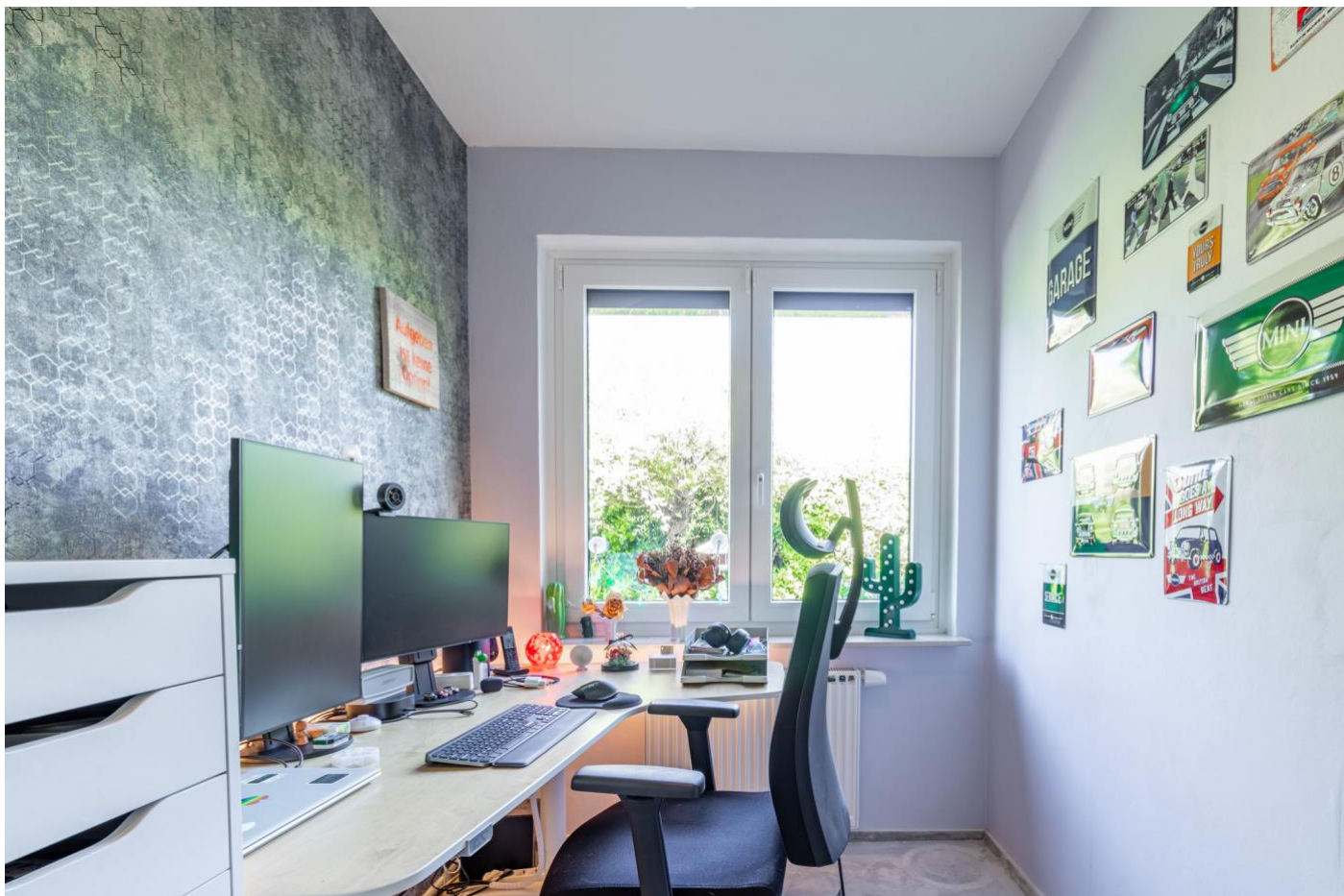


Küche – bleibt im Haus



Flur vom Essbereich zum Schlafzimmer





Kleines Arbeitszimmer im EG zwischen Bad und Schlafzimmer



Gartenblick mit Freisitz





Garten zwischen Haus und Bundesstraße B443