

Exposé – Die Lage macht's in Hannover-Bothfeld

790000.-€

Objektbeschreibung

Das gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1998 befindet sich in ruhiger Wohnlage von Hannover-Bothfeld und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine solide Bauweise.

Die Immobilie bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 208 qm auf einem Grundstück von ca. 585 qm und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Einheiten mit

ca. 107 m² im Erdgeschoss

ca. 101 m² im Dachgeschoss

Die Wohneinheiten verfügen über getrennte Stromzähler und Sicherungskästen, Wärme-Mengenzähler für EG.und DG.

Es wurde eine hochwertige Wasserenthärtungsanlage von BWT eingebaut.

Der Garten mit Brunnen und in der Garage verbauter Gartenwasser Pumpe.

Durch die Aufteilung in zwei Wohneinheiten besteht die Möglichkeit zur teilweisen Eigennutzung bei gleichzeitiger Vermietung. Die obere Wohnung ist derzeit vermietet. (3 Monate Kündigungsfrist)

In den vergangenen Jahren wurden kontinuierlich Modernisierungen vorgenommen, wodurch sich das Objekt in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Ausstattung

Zweifamilienhaus mit zwei Wohneinheiten

Energieeffizienzklasse B

3 Stellplätze vor dem Haus, sowie Garage mit elektrischem Tor mit Fernbedienung

Zugang von der Garage zur Wohnung Erdgeschoss und Garten

Glasfaser-Anschluss vorhanden

elektrische Rollläden im Erdgeschoss

Neue Gasheizung in 2023

Dachgeschoss mit neuen Velux Fenstern 3-Fach verglast 2020

Erdgeschoss umfassend renoviert 2019

Das Erdgeschoss verfügt über einen großzügigen, offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur angrenzenden Terrasse und zum Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Im Wohnbereich befinden sich drei großflächige Glaselemente zur Terrassenseite, die den Innen- und Außenbereich optisch miteinander verbinden.

Eine neue bodentiefe Schiebetür wurde im Wohnbereich eingebaut .

Die Terrasse kann durch eine im Jahr 2022 eingesetzte Glasfront geschlossen werden, sodass ein Wintergarten entsteht, der ganzjährig genutzt werden kann.

Der Wohnbereich wird durch einen hochwertigen Kamin des Herstellers Dan Scan mit dreiseitiger Verglasung ergänzt. Die Bedienung ist unkompliziert und alltagstauglich. Ein im Wohnbereich installiertes Steuergerät erkennt die durch den Kamin erzeugte Wärme und regelt die Heizleistung der Gasheizung entsprechend herunter, wodurch der Energieverbrauch reduziert werden kann.

Ein besonderer Vorteil ist der barrierearme Zugang zur Wohnung, Badezimmer sowie zum Garten.

Wohn-/Küchenbereich

An den Wohnbereich schließt sich die offen gestaltete Küche an, wodurch ein freies und großzügiges Wohnkonzept entsteht.

Es handelt sich um eine hochwertige Einbauküche aus dem Hause Rosenowski, ausgestattet komplett mit Markengeräten von Miele. Ein leistungsstarkes, im Kochfeld integriertes Abzugssystem sorgt für eine effektive Absaugung von

Kochdämpfen die direkt nach Aussen geleitet werden und verhindert dadurch Geruchs- und Rauchentwicklung im Wohnbereich.

Die helle Küchenfront mit Kassettenüren wird durch eine schwarze Arbeitsplatte aus Naturstein ergänzt. Die offen gestaltete Kante der Arbeitsplatte setzt einen modernen Akzent und unterstreicht die hochwertige Ausführung.

Die Küche bietet umfangreiche Stauraummöglichkeiten. Zusätzlich steht im angrenzenden Hauswirtschaftsraum ein großer Einbauschränk zur Verfügung.

Hauswirtschaftsraum

Der an die Küche angrenzende Hauswirtschaftsraum bietet ausreichend Platz für Waschmaschine, Trockner sowie zusätzliche Schranklösungen. Ein großer Einbauschränk sorgt für weiteren Stauraum.

Im Rahmen der Renovierung von Badezimmer und Küche wurde hier zudem eine Wasserenthärtungsanlage installiert, die das gesamte Haus versorgt.

Badezimmer (Erdgeschoss, Modernisierung 2019)

Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde im Jahr 2019 vollständig saniert und hochwertig ausgestattet.

Die Ausstattung umfasst eine freistehende Badewanne sowie eine großzügige, bodengleiche Dusche. Zwei Aufsatzwaschbecken auf einer offenen Naturholzplatte bilden den zentralen Waschbereich und unterstreichen den modernen Charakter des Raumes.

Ein Design-Handtuchheizkörper sowie eine Fußbodenheizung sorgen für zusätzlichen Komfort und eine angenehme Wärmeverteilung.

Die Kombination aus hochwertigen Materialien, klarer Gestaltung und funktionaler Ausstattung verleiht dem Badezimmer ein zeitgemäßes und hochwertiges Erscheinungsbild.

Dachgeschoss

Die obere Wohneinheit ist aktuell vermietet und bietet helle, offene, gut geschnittene Räume. Moderne Dachfenster (dreifach verglast) sowie eine Klimaanlage im Schlafzimmer erhöhen den Wohnkomfort.

Die Einheit eignet sich ideal als langfristige Einnahmequelle oder zur späteren Eigennutzung. Das bestehende Mietverhältnis kann mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten beendet werden.

Über der Wohnung befindet sich ein Spitzboden der über eine ausziehbare Treppe erreichbar ist. Der Bereich ist begehbar und bietet praktischen Stauraum.

Außenbereich

Der Garten ist gepflegt angelegt und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Bepflanzung umfasst unter anderem mehrere größere Rhododendren, Azaleen sowie verschiedene Stauden und sorgt für ein abwechslungsreiches und gewachsenes Gartenbild.

Der Garten ist barrierearm zugänglich und entsprechend nutzbar.

Die Terrasse bildet zusammen mit der im Jahr 2022 installierten Glasfront einen zusammenhängenden Bereich, der bei Bedarf geschlossen werden kann und somit als Wintergarten genutzt wird.

Im gesamten Garten sind mehrere Strom- und Wasseranschlüsse verteilt vorhanden. Zusätzlich befindet sich im vorderen Bereich am Haus ein weiterer Wasseranschluss.

Das Gartenhaus verfügt über eine Größe von ca. 25 m² und ist in zwei separate Räume mit jeweils eigenem Zugang unterteilt. In beiden Bereichen sind Strom- und Lichtanschlüsse vorhanden. Der Boden im linken Bereich des Gartenhauses ist derzeit reparaturbedürftig.

Am Gartenhaus besteht die Möglichkeit, Regenwasser über die vorhandenen Regenrinnen aufzufangen. Eine weitere Option zur Nutzung von Regenwasser bietet sich am Haus über einen steuerbaren Auslauf an der Dachrinne, der bei Bedarf geöffnet oder geschlossen werden kann.

Hinter dem Gartenhaus besteht ein Durchgangsbereich. Derzeit befindet sich dort ein wandseitiges Gewächshaus mit einer Tiefe von ca. 1 m.

Auf dem Dach des Gartenhauses sind zwei Solarpaneele, (ca.600 Watt) installiert, die bei Sonne Strom produzieren.

Seitlich am Grundstück befindet sich ein Tor, über das der Garten mit einem Fahrzeug oder Anhänger befahren werden kann. Der Bereich eignet sich zudem als Abstellmöglichkeit für ein kleines Wohnmobil oder einen Anhänger.

Rund um das Haus und das Gartenhaus sind in geschwungener Form Mosaikpflastersteine verlegt, die einen durchgehenden Zugang ermöglichen, ohne den Rasen betreten zu müssen.

Im Gartenbereich bestehen vielfältige Möglichkeiten zur Lagerung von Brennholz für den Kamin.

Vor dem Haus stehen drei Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Der Bereich ist mit einer Außenbeleuchtung ausgestattet.

Der Außenbereich ergänzt das Wohnangebot sinnvoll und bietet zusätzlichen Raum zur Erholung und Nutzung.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Hannover-Bothfeld.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Zeit erreichbar. Die nächste U-Bahnstation ist in ca. 5 Minuten erreichbar.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist durch die direkte Nähe zu den Autobahnen A7 und A2 sehr gut gewährleistet.

Ein Naturschutzgebiet sowie ein See befinden sich in ca. 5 Minuten Entfernung und bieten zusätzliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Gültig bis: 30.03.2036

Registrierungsnummer 2 NI-2026-006312281

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Rischkamp 30, 30659 Hannover		
Gebäudeteil 2	Gesamt		
Baujahr Gebäude 3	1998		
Baujahr Wärmeerzeuger 3,4	2023, 2019		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (An)	263,18 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung 3	Erdgas, Stückholz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser 3			
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung 3	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung 3	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Geleiferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage 5	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

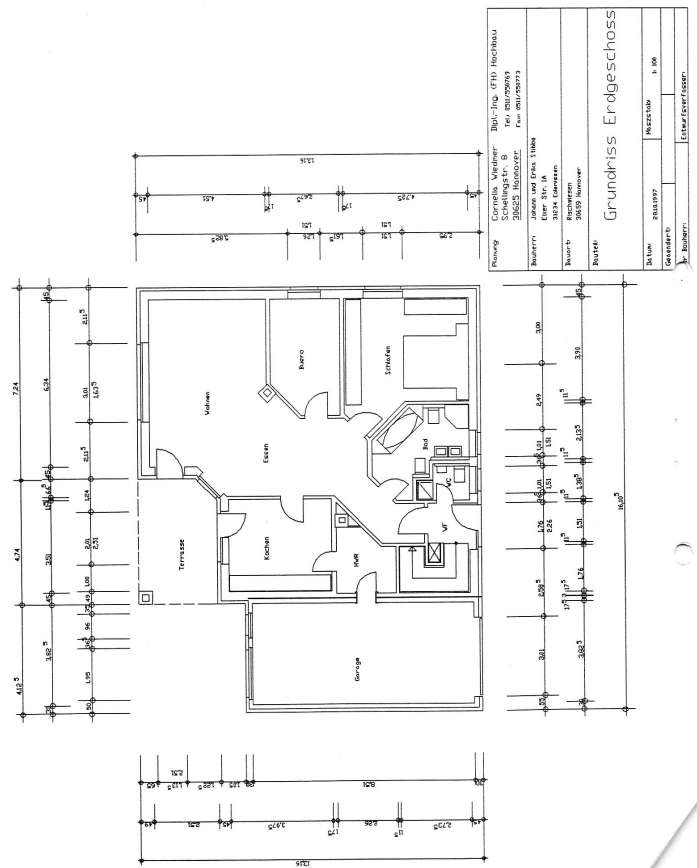
Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
Harsche Energieberatung
Inh. Roland Harsche
(Energieberater gem. §88 GEG)
Gartenstraße 25
53498 Bad Breisig

31.03.2026

Ausstellungsdatum

Rolande
Roland Harsche
Energieberater gem. §88 GEG
Unterschrift des Ausstellers



¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

