

# Exposé

## Einfamilienhaus in Uetze

**EFH mit großem Grundstück in Hänigsen, Courtagefrei**



Objekt-Nr. **OM-241564**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **399.000 €**

31311 Uetze  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahmedatum	01.04.2025
Grundstücksfläche	744,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus wurde 2005 auf einem 744m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück massiv gebaut. Es wurde auf eine optimale Süd und West Ausrichtung geachtet, so dass über den gesamten Tag die Sonne genossen werden kann.

Der großzügige Wohn- und Essbereich erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und ist das Herzstück des Hauses. Große Fenster lassen viel Tageslicht hinein und führen hinaus zu einer großzügigen Terrasse. Diese ist überdacht mit einer Aluminium-Terrassenüberdachung mit Glasdach. Zudem sind dimmbare LED in den Sparren integriert.

Die Küche bietet viel Platz für das gemeinsame Kochen und das Familienfrühstück unter der Woche.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein Gästebad mit ebenerdiger Dusche.

Im Dachgeschoss befinden sich drei Räume, die Sie als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen können. Dank großer Fenster wirken alle Zimmer hell und freundlich.

Zudem befindet sich im Dachgeschoß das großzügige Badezimmer.

Der Dachboden über 26m<sup>2</sup> wurde ausgebaut.

Der Garten ist liebevoll gestaltet und verfügt über 2 Terrassen, ein Doppelcarport, Geräteraum und einen Brunnen zur Bewässerung.

Das benachbarte „eigenständige“ Baugrundstück kann ggf. mit erworben werden.

Zur Ausstattung folgende Merkmale:

PV-Anlage aus 2024 mit 15,84 kWp und einem 10 KW Batteriespeicher. Diese wurde von einem örtlichen Fachbetrieb installiert.

Sprossen Kunststofffenster in Weiß mit ISO-Verglasung und Rollläden im gesamten Haus  
z.T. elektrische Jalousien

Einbruchschutz von ABUS nachgerüstet

Fußbodenheizung im gesamten Haus

Kaminofen (Hark)

Vorbereitung für einen wasserführenden Kamin ist vorhanden.

Doppelcarport mit Geräteraum

Gasheizung

2 x Terrassen in Süd bzw. Westausrichtung

attraktiv angelegter Garten

Einbauküche von Alno

2 Badezimmer

Holztreppe

2021 wurden umfangreiche Malerarbeiten durchgeführt

Verbrauchsausweis befindet sich in Erstellung und wird zur Besichtigung verfügbar sein.

Endenergieverbrauch 68,7 [kWh/(m<sup>2</sup>×a)]

Primärenergieverbrauch 75,5 [kWh/(m<sup>2</sup>×a)]

Verfügbar nach Absprache

Objektzustand: gepflegt

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie befindet sich ruhig gelegen in der Ortschaft Hänigsen. Diese ist Teil der Gemeinde Uetze in der Region Hannover. Die wunderschöne Ortsmitte mit Supermärkten, Bäcker, Metzger, Apotheken, einer Eisdiele etc. ist in wenigen Minuten zu erreichen.

Die nächste Kleinstadt Burgdorf ist über die B188, Hannover ist über die A37/B188 und A2 und Braunschweig über die A2 und B214 zu erreichen.

Hänigsen ist durch seine rund 6000 Einwohner ein lebendiger Ort. Durch die attraktive Lage zwischen Hannover, Braunschweig und Celle, ist Hänigsen ein beliebter Wohnort im Grünen. Der tägliche Bedarf sowie allgemein medizinische Praxen, Zahnärzte, Physiotherapeuten, Kindergärten, Krippe, Schule mit Hort usw. sind in Hänigsen vorhanden. Das ausgeprägte Vereinsleben bietet nicht nur sportliche Freizeitgestaltung für Junge und Ältere. In Hänigsen finden sie das schönste Freibad Deutschlands.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





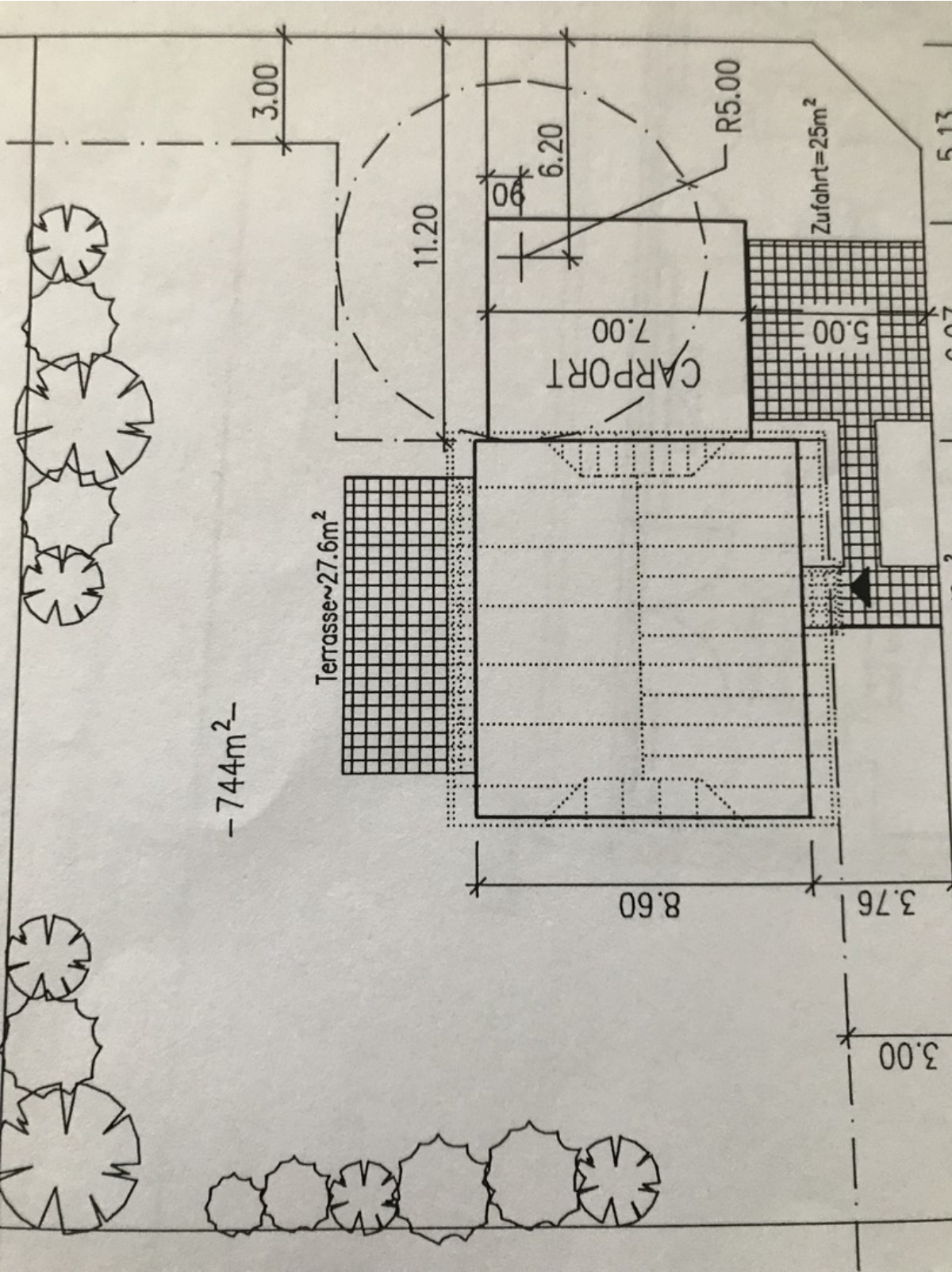
# Exposé - Galerie



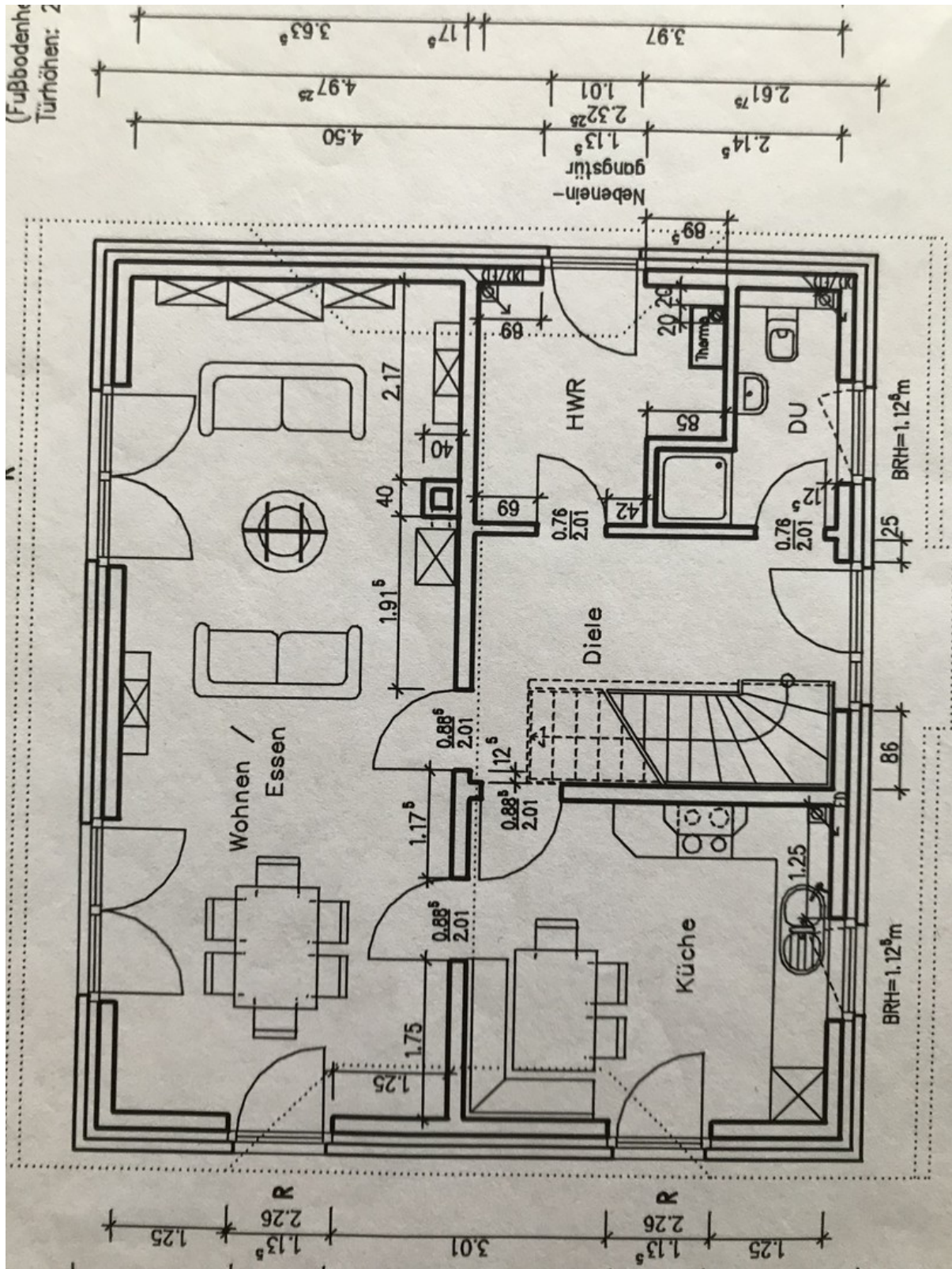
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

