

Exposé

Einfamilienhaus in Gronau (Leine)

Ein-/Zweifamilienhaus auf großzügigem Grundstück



Objekt-Nr. OM-294466

Einfamilienhaus

Verkauf: **295.000 €**

31028 Gronau (Leine)
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.386,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	185,27 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	18,70 m ²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Leben auf großzügigem Grundstück mit schönem Ausblick ...

Angeboten wird ein alleinstehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit großzügigem Grundstück, Garage und gewachsenem Baumbestand in ruhiger Stadtrandlage. Die solide Substanz des Hauses aus dem Jahr 1969 mit Vollunterkellerung, ausbaufähigem Dachboden sowie die zwei getrennten, gut geschnittenen Wohneinheiten (EG und 1.OG) laden zur Gestaltung nach den eigenen Wünschen ein.

Das sanierungswürdige Ein-/Zweifamilienhaus mit Garage und Stellplatz liegt auf einem 1386m² großen Grundstück am Stadtrand in Richtung des Ortsteils Dötzum. Von der erhöhten Terrasse und dem Balkon erhält man einen schönen Blick auf die Sieben Berge. Der Garten mit südlicher Ausrichtung verfügt über einen über Jahrzehnte gereiften Baumbestand mit Apfel- und Birnenquitte, Süßkirsche, Mirabelle und mehreren Apfelbäumen, ein "Kleinod", das auf Wiederbelebung wartet. Der Garten ist in Richtung Straße durch einige größere Bäume abgeschirmt und hat eine südlichen Ausrichtung.

Das Haus selbst ist von äußerst solider Bauart und ursprünglich in zwei getrennte Wohnungen aufgeteilt (EG und 1. OG), die durch ein offenes Treppenhaus verbunden sind. Eine Verbindung der beiden Wohnbereiche und die Nutzung durch nur eine Familie wäre ebenfalls problemlos möglich.

Insgesamt verfügt das Haus im 1. OG über vier Zimmer, Küche, Vollbad, Gäste WC, einen kleinen Stauraum sowie einen Balkon, der in Stand gesetzt werden müsste. Das größere Erdgeschoss verfügt über vier Zimmer, Küche, Vollbad sowie eine Terrasse, die vom Wohn-/Esssbereich aus zu betreten ist und die in Richtung Garten führt. Die jetzige Heizungsart ist elektrisch (Nachtspeicheröfen).

Ausstattung

Das Haus ist sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftig.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Gronau (Leine) liegt südwestlich von Hildesheim im schönen Leine-Bergland, westlich des Hildesheimer Waldes sowie nördlich der Sieben Berge, einem beliebten Naherholungsgebiet.

Die beliebte Kleinstadt mit ungefähr 11.000 Einwohnern (inklusive umliegender Gemeinden) liegt in der Metropolregion Hannover-Hildesheim. Über die Bundesstraßen 1 und 3 sind die nächstgelegenen Städte Elze, Alfeld, Hildesheim und Hannover schnell erreichbar (ca. 15-40 Minuten). Zuganbindungen sind über die nahe gelegenen Orte Banteln oder Elze problemlos in Richtung Göttingen oder Hannover möglich.

Ob Wochenmarkt, Supermärkte, Einkaufsstrassen, Baumarkt, Bäckereien, Restaurants, Kneipen, Cafés, Eisdielen, Freibad, Spielplätze, Sportanlagen oder Tankstelle: In Gronau findet sich eine überzeugende heimische Infrastruktur und ein aktives Kleinstadtleben bei gleichzeitiger Nähe zur umgebenden Natur.

Jung und Alt können von zahlreichen Gronauer Einrichtungen profitieren: Es gibt einen Kindergarten, eine evangelische sowie eine katholische Kirche, eine Grundschule, eine Kooperative Gesamtschule (KGS mit Gymnasialzweig), Seniorenwohnungen, Seniorenheime, eine sehr gute ambulante ärztliche Versorgung und zusätzlich das etablierte Johanniter-Krankenhaus. In Gronau gibt es eine lebendige Vereinskultur, darüber hinaus z.B. den nahe gelegenen Golfclub „Sieben Berge e.V.“, den Gronauer Kulturverein mit dem Kino „Gronauer Lichtspielen“, den Segelfluggelände „An den Sieben Bergen“ u.v.m. ...

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	175,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Blick EG ("Esszimmer")



Blick Richtung "Sieben Berge"

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

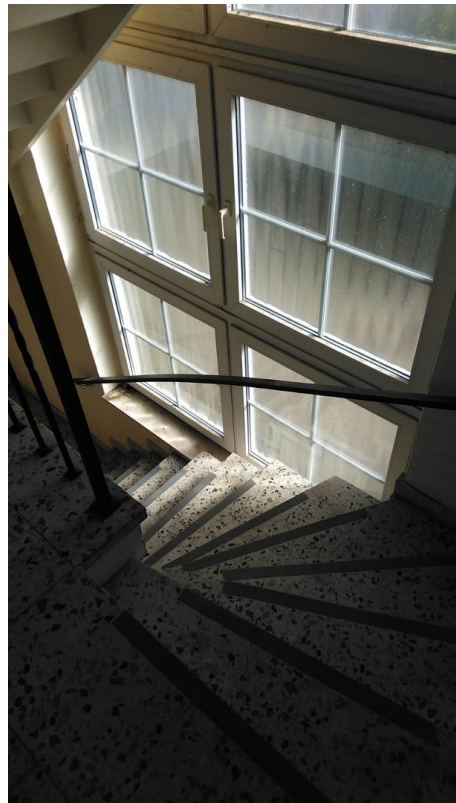


Westlicher Garten



Westgiebel

Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Gäste-WC, 1. OG

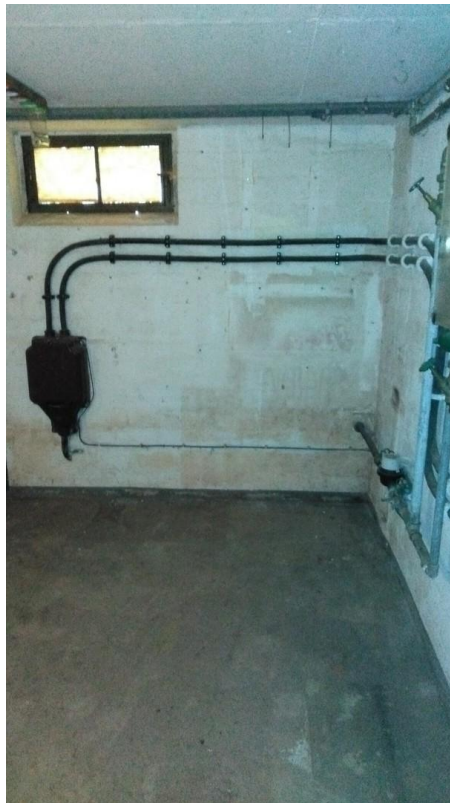


Bad, 1. OG

Exposé - Galerie



Flur, 1. OG



Kellerraum

Exposé - Galerie



"Schlafzimmer", 1. OG



Wohnzimmer, EG

Exposé - Galerie



Südausrichtung Terrasse



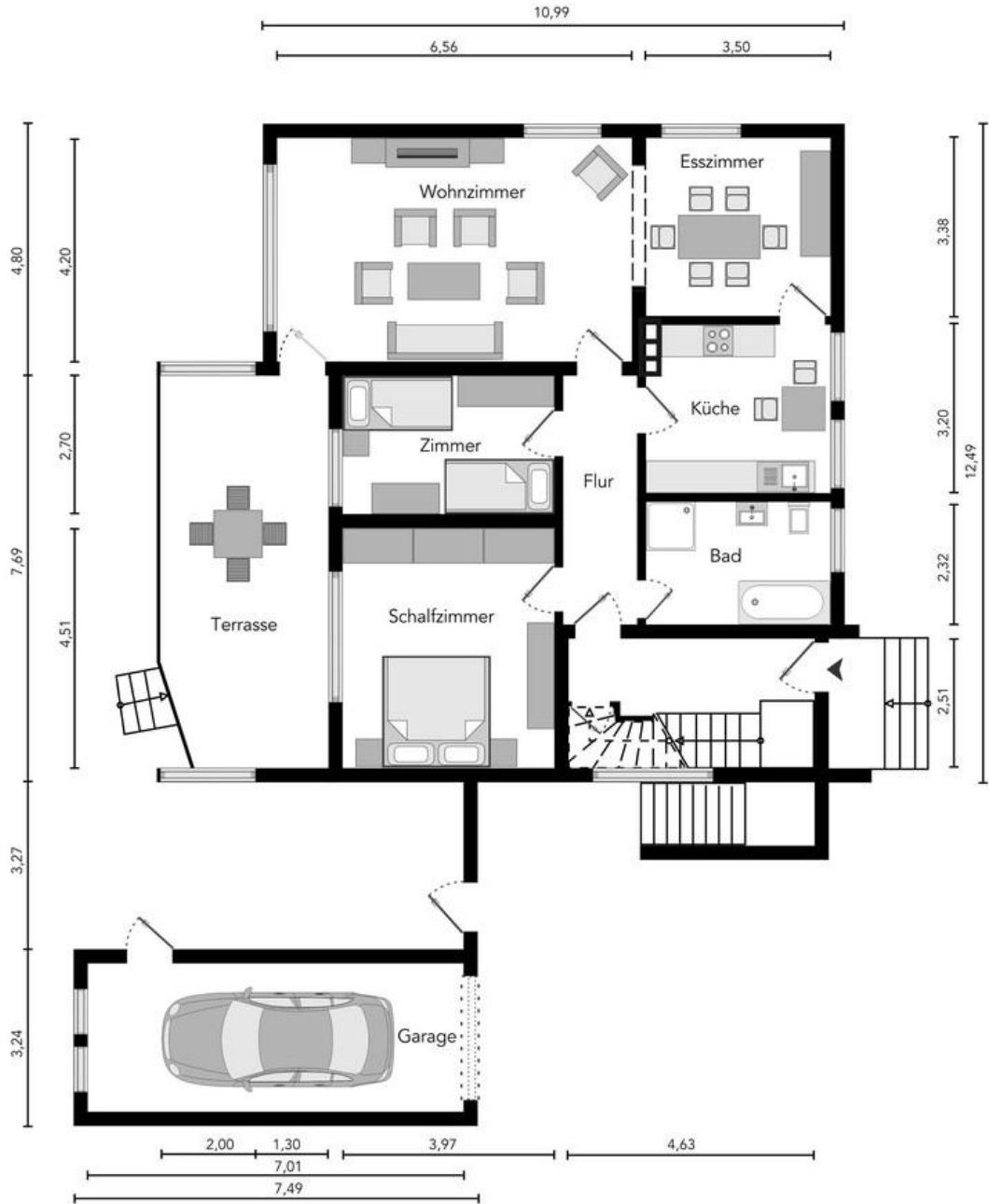
Gartenblick

Exposé - Galerie



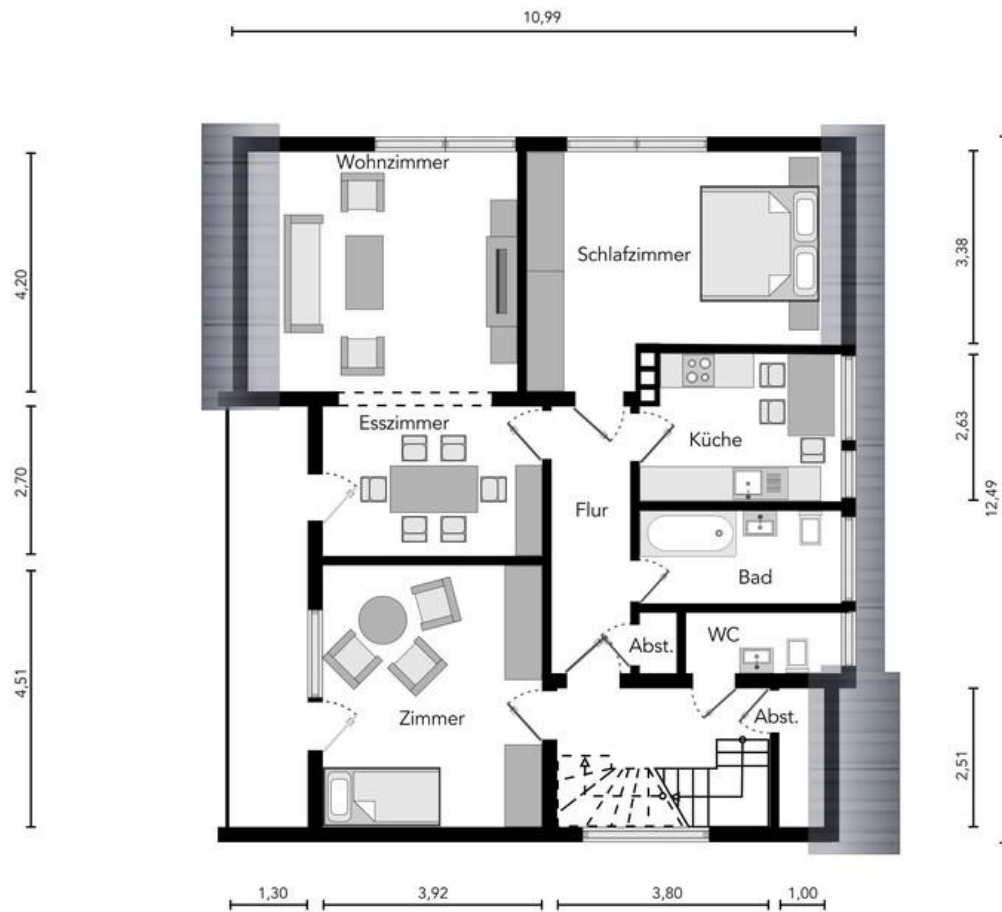
Straßenfront mit Garage

Exposé - Grundrisse



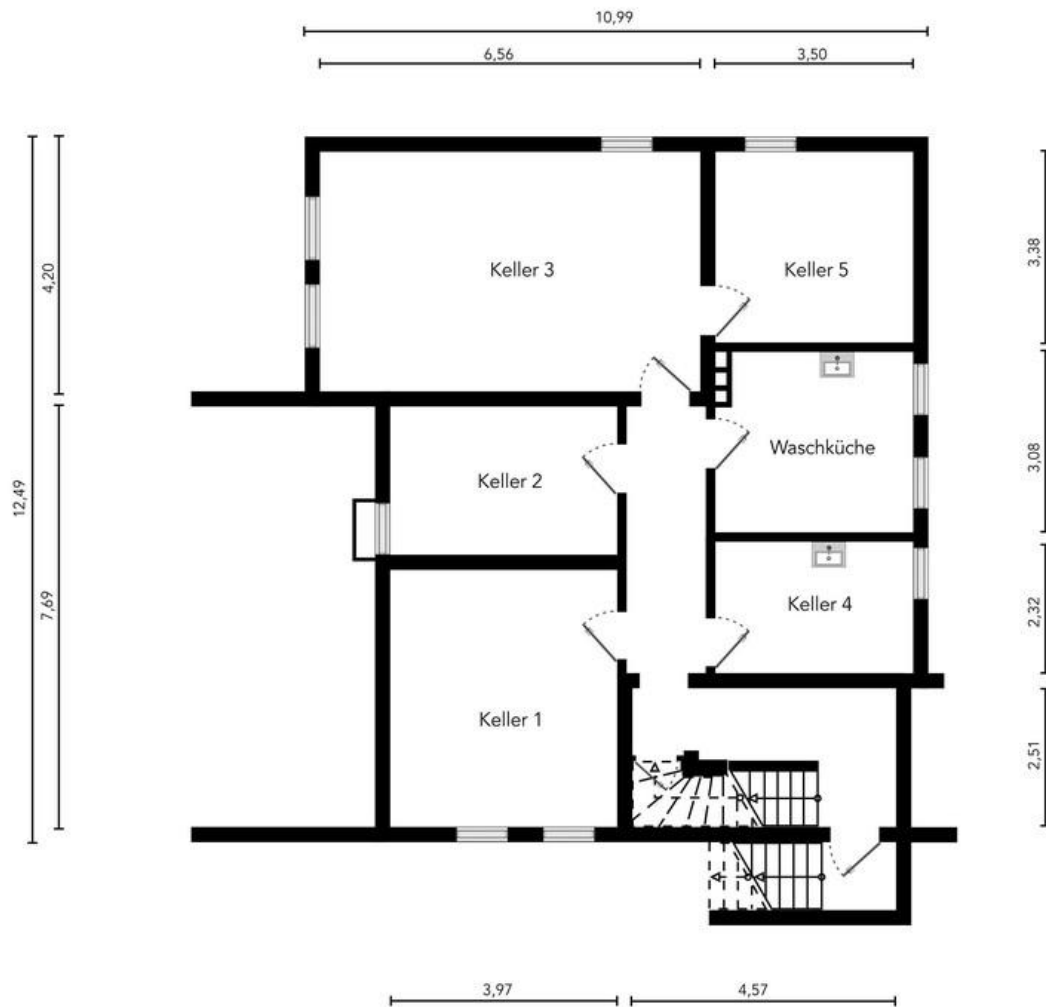
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller