

Exposé

Bungalow in Gehrden

Freistehender Bungalow in ruhiger Lage in Gehrden-Nordfeld



Objekt-Nr. OM-301834

Bungalow

Verkauf: **440.000 €**

Ansprechpartner:
Richter

30989 Gehrden
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahmedatum	01.09.2024
Grundstücksfläche	553,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	143,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein freistehendes, vollständig unterkellertes Einfamilienhaus im attraktiven Bungalowstil. Dieses Haus besticht durch seine ruhige, dennoch zentrale Lage und bietet eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und entspannter Atmosphäre.

Highlights der Immobilie:

- **Großzügiges Eckgrundstück:** Die Grundstücksausrichtung nach Süden sorgt für optimale Sonneneinstrahlung.
- **Garage und Stellplatz:** Eine geschlossene Garage mit zusätzlicher Einfahrt, die als weiterer Stellplatz genutzt werden kann.
- **Lichtdurchflutete Architektur:** Die offene, moderne Bauweise schafft eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.
- **Einladende Terrasse:** Die große Terrasse mit ausfahrbarer Markise ist der ideale Ort für entspannte Stunden im Freien. Der angrenzende Garten bietet zusätzlichen Erholungsraum.

Erdgeschoss:

- **Wohn- und Essbereich:** Der ca. 57 qm große, offene Wohn- und Essbereich ist mit Terrakottafliesen ausgelegt und verfügt über eine große, verglaste Schiebetür, die direkt auf die ca. 35 qm große Terrasse und in den Garten führt.
- **Küche:** Die geräumige Küche bietet ebenfalls einen direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten.
- **Schlafzimmer:** Das Schlafzimmer bietet einen wunderschönen Blick in den Garten. Das Doppelfenster ist mit einem elektrischen Rollo ausgestattet, und der Boden ist mit hochwertigem Echtholzparkett belegt.
- **Kinder-/Ankleide-/Fernsehzimmer:** Auch hier wurde Echtholzparkett verlegt.
- **Badezimmer:** Ausgestattet mit Badewanne, Bidet, wandhängendem WC, zwei Waschbecken und einer modernen Dusche, die 2018 eingebaut wurde.
- **Windfang:** Im Eingangsbereich befindet sich ein Windfang, von dem aus Sie das Gäste-WC und die offene Treppe zu den unteren Räumen erreichen.
- **Heizung:** Im gesamten Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme. Ein offener Warmluftkamin im Wohnbereich bietet zusätzliche Gemütlichkeit und eine dreifache Heizwirkung.

Keller:

- **Wohnkeller:** Mit einer Deckenhöhe von 2,10 m ist der Keller teilweise als Wohnraum nutzbar. Hier finden Sie ein Badezimmer, ein Büro und ein Kinder-/Gästezimmer, das mit Laminatboden ausgestattet ist.
- **Heizung und Fliesen:** Die Beheizung erfolgt über Heizkörper, und die große Diele im Untergeschoss ist mit Terrakottafliesen gefliest.
- **Weitere Räume:** Eine Werkstatt, ein Heizungsraum, ein Bastel- bzw. Bügelraum und eine Waschküche mit angrenzendem Vorratsraum bieten zusätzlichen Platz und Funktionalität.
- **Flexible Raumgestaltung:** Das Büro wurde mittels Trockenbau von der Diele abgetrennt und kann bei Bedarf leicht entfernt werden, um einen größeren Hobbyraum zu schaffen.

Technische Details:

- **Heizung:** Eine Brennwert-Heizung aus dem Jahr 2008 sorgt für effiziente Wärmeversorgung.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Gehrden ist eine idyllische Stadt in der Region Hannover, Niedersachsen, etwa 10 km westlich von Hannover. Die Stadt bietet eine hervorragende Anbindung an die B217, die schnelle Verbindungen nach Hannover und Umgebung ermöglicht. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, und der Hauptbahnhof Hannover ist leicht erreichbar. Gehrden verfügt über eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Das Deistergebirge in der Nähe lädt zu Outdoor-Aktivitäten ein.

Die Straße Möwengrund liegt in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet von Gehrden. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern in einer ruhigen und sicheren Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Arztpraxen und ein nahegelegenes Krankenhaus gewährleistet. Der öffentliche Nahverkehr ist gut erreichbar, mit Bushaltestellen in wenigen Minuten Entfernung. Für Erholung und Freizeit bieten nahegelegene Parks und das Benther Berg-Gebiet vielfältige Möglichkeiten.

Der Möwengrund bietet somit eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und der Nähe zu den Annehmlichkeiten und Arbeitsmöglichkeiten von Hannover, perfekt für Familien und Pendler.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	200,67 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Wohnzimmer Blick in Garten

Exposé - Galerie



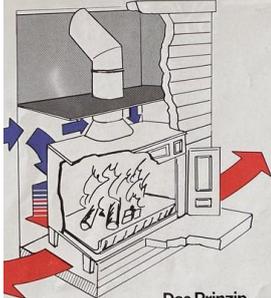
Wohnzimmer Blick in Garten



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

**Der Warmluftkamin UNCLE BLACK B07
Das neue System!**



Das Prinzip ist einfach. Wie bei einem Kachelofen.

Der B 07 Warmluftkamin wurde einseitig offen konzipiert, um eine wirksame Wärmeausnutzung zu erreichen. Die Feuerstelle ist von einer Heizkammer umgeben, in die durch ein geräuschloses Überdruckgebläse sauerstoffreiche Frischluft von außen zugeführt wird. Reicht Ihnen die Abstrahlwärme des offenen Kamins, stellen Sie den elektronisch gesteuerten Drehzahlsteller auf einen niedrigen Wert. Damit speichern Sie die überschüssige Wärme in der Verblendung, die die Heizkammer umgibt.

Die Verblendung beim B 07 können Sie selbst nach Ihren eigenen Vorstellungen wählen: Klinker, Naturstein oder Kacheln und so der Raumgestaltung harmonisch anpassen. Wünschen Sie eine höhere Raumtemperatur, „rufen“ Sie die Wärme einfach durch eine größere Drehzahl des Gebläses ab und leiten so die Warmluft durch die Schlitze in der Verblendung.

Energiesparend
In der Übergangszeit können damit Räume von ca. 50 qm allein durch den Warmluftkamin beheizt werden; – mit Holz od. Braunkohlenbriketts + Holz.

Mit dem B 07 sind Sie in jeder Beziehung energieunabhängig. Braunkohlenbriketts (als Kamin-Pack oder Kamin-Bündel sauber und handlich) und Holz gibt es immer. Natürlich können Sie durch das Überdruckgebläse auch weitere Räume beheizen.

Briketts + Holz
spezielles Feuer für offene Kamine



Eingehende Untersuchungen haben ergeben, daß ein Warmluftkamin nur dann eine optimale Heizleistung erzielt, wenn er nach dem System unseres UNCLE BLACK arbeitet: Versorgung der Heizkammer mit frischer Luft, die nicht aus dem Wohnraum, sondern von außen kommt und durch ein stufenlos elektronisch regelbares Überdruckgebläse zugeführt wird. Dabei muß die Kaltluft von oben kommen – die Warmluft möglichst nahe am Fußboden austreten.

Dieses Prinzip der Frischluftzuführung hat noch einen weiteren Vorteil: Der Unterdruck, der durch das Feuer im offenen Kamin entsteht, wird ausgeglichen.

Weitere Daten:

- Formschöner Feuerraum aus Gußeisen – praktisch unbegrenzt haltbar
- ... mit einer Heizfläche von 1,95 m²
- ... mit einer Leistung von ca. 10.000 kcal/h
- Der Kamineinsatz im Baukastensystem wird vormontiert ausgeliefert und läßt sich schnell und problemlos aufbauen.

Heizen mit dem Warmluftkamin UNCLE BLACK System B07 heißt:
Wirksame Energieeinsparung durch optimale Wärmeausnutzung

Kamin



Offener Bereich Esszimmer

Exposé - Galerie



Offener Bereich Esszimmer



Küchenbereich

Exposé - Galerie



Küche Zugang Garten



Flur/Diele

Exposé - Galerie



Flur/Diele



Schlafzimmer Richtung Garten

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Richtung Garten



Schlafzimmer Richtung Garten

Exposé - Galerie



Hauptbadezimmer



Ankleide/Kinder/Fernsehzimmer

Exposé - Galerie



Treppe Windfang



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Diele Untergeschoss



Flur Untergeschoss mit Schrank

Exposé - Galerie



Gäste-WC Untergeschoss



Kinder/Gästezi. Untergeschoss

Exposé - Galerie



Kinder/Gästezi. Untergeschoss



Büro/Kinderzi. Untergeschos

Exposé - Galerie



Vorratsraum Keller



Vorratsraum Keller

Exposé - Galerie



Waschküche Keller



Hobbyraum Keller

Exposé - Galerie



Hobbyraum Keller



Heizungskeller

Exposé - Galerie

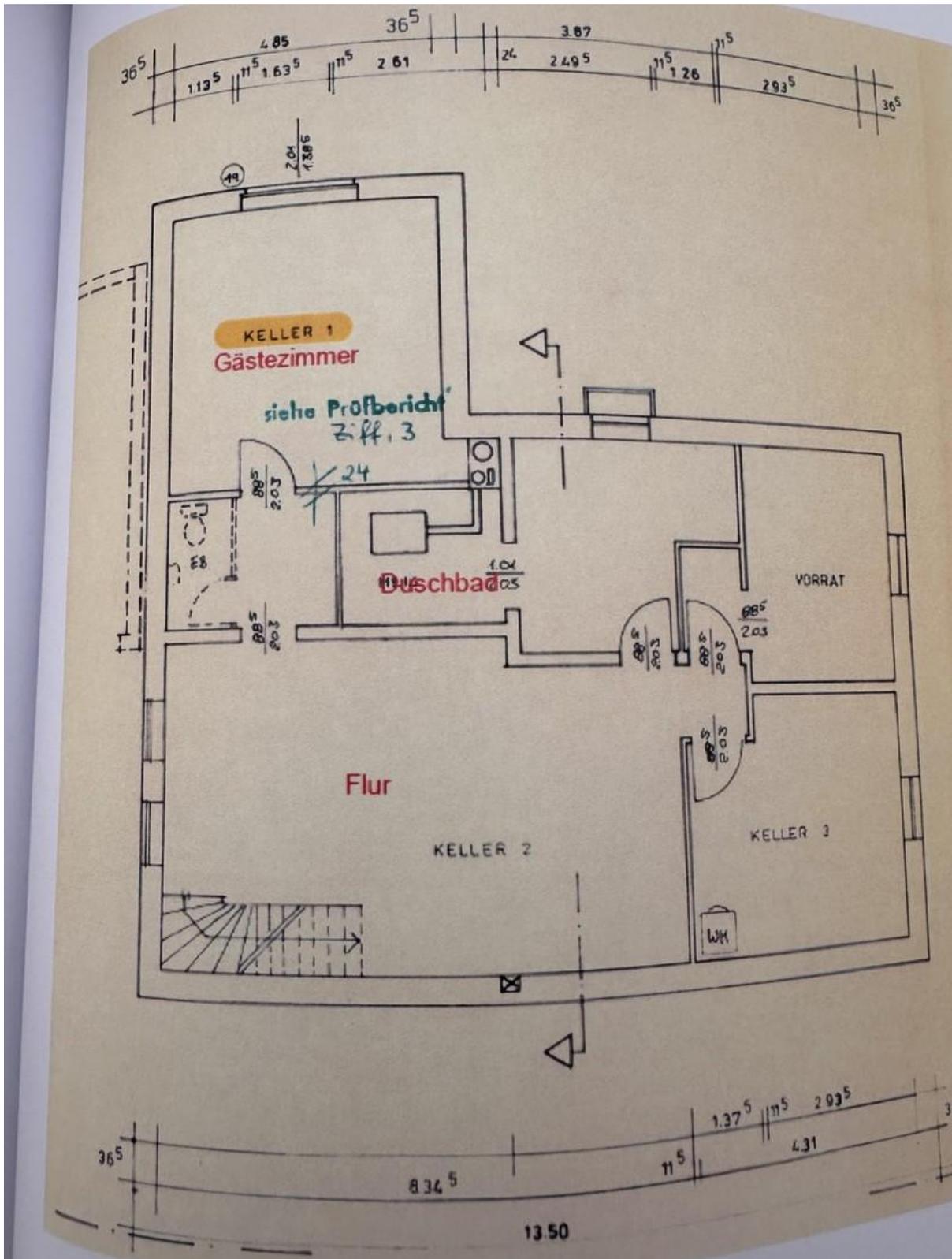


Heizungskeller



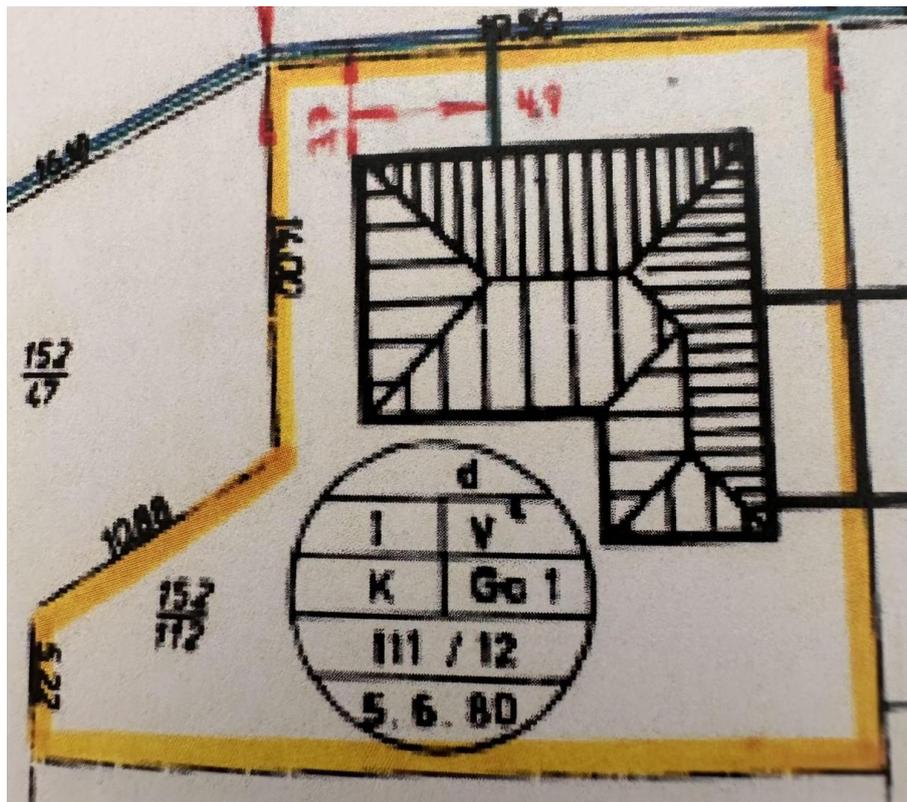
Werkstatt beim Heizungskeller

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss

Exposé - Grundrisse



Treppe