

Exposé

Einfamilienhaus in Isernhagen Wohnen & Arbeiten im Grünen



Objekt-Nr. **OM-305952**

Einfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

Telefon: 0171 9574383

Mobil: 0171 9574383

30916 Isernhagen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	939,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	175,21 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	198,89 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Architektenhaus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Isernhagen KB. Das Haus besticht durch seine Lage im Grünen und wird umringt von einem alten Baumbestand. Das eingewachsene 939 qm große Grundstück wurde von einem Gartenarchitekten nach

Feng-Shui Kriterien angelegt. Das Haus verfügt über eine Südterrasse, eine Westterrasse und eine Patioterrasse vor dem Küchenbereich. Neben dem Hauseingang befindet sich ebenfalls eine kleine Terrasse zum Osten und im hinteren Teil des Gartens eine kleine Terrasse mit Blick auf das Haus. Sämtliche Terrassen und Gehwege vermitteln, mit dem Kopfsteinpflaster einer alten luxemburger Straße, eine besondere und natürliche Atmosphäre. Der Naturstein zeichnet sich durch hohe Widerstandsfähigkeit aus.

Die Gartenanlage verfügt über einen Teich mit einer Länge von 10 Metern und einer durchschnittlichen Breite von 5 Metern. Der gesamte Garten lädt zum Entspannen in einer ruhigen und privaten Atmosphäre ein und ermöglicht Ihnen, mit seinen fünf Terrassen, vom Sonnenaufgang bis zum Sonnenuntergang, die Sitzmöglichkeiten zu wechseln.

Für Kinder gibt es genügend Spielflächen, der Teich kann zur Sicherheit kleinerer Kinder verlandet oder auch umzäunt werden.

Das Haus bietet im EG 133,11 qm und im DG 42,1 qm Wohnfläche.

Es befindet sich ein Gaskamin im Wohnbereich. Dieser könnte nach Bedarf, einfach und schnell, zu einem Holzkamin zurückgebaut werden.

Zwei Badezimmer und ein Gäste-WC ermöglichen allen Familienmitgliedern eine komfortable Morgen- und Abendroutine.

Die Doppelgarage, mit gleichzeitigem Zugang zum Garten, bietet genügend Platz für Ihre Autos.

Fahrräder und Mülltonnen können im Vorgarten in einem kleinen Holzhaus untergebracht werden.

Das Haus verfügt über drei Abseiten, die Sie als Waschküche, Weinlager und Abstellmöglichkeit für Gartengeräte nutzen können.

Weiterhin gibt es im Dachgeschoss eine großzügige Aufbewahrungs- und Abstellmöglichkeit.

Das Haus bietet aufgrund seiner großzügig geschnittenen Zimmern und der Gesamtaufteilung außerdem die Option einer Büro- bzw. Arbeitssituation.

Es eignet sich für eine Separierung von Arbeits- und Wohnräumlichkeiten. Praxisräume für HeilpraktikerInnen, Krankengymnastik, Yoga-Studio, Steuerberatung, Architektenbüro etc. ermöglichen das Arbeiten dort, wo man wohnt. In der ruhigen Seitenstraße gibt es genügend Parkmöglichkeiten für PatientInnen und KlientInnen.

Ausstattung

Einbauküche, Kamin, ecoTec plus Gasheizung von 2021,

das DG wurde 1993 nachträglich wärmegeklämt, Fliesen im Eingangsbereich, Gäste-WC und den Bädern, Laminat in der Küche und in den übrigen Räumen Buchenparkett.

Alarmanlage vorhanden.

Aufgrund der Anschlussmöglichkeiten bietet das Haus das Potential im Eingangsbereich eine Büro- und Arbeitssituation zu schaffen oder für Au-Pair/Großeltern/Gäste ein schönes Zimmer mit Pantryküche und eigener Dusche zu ermöglichen. Auch der Einbau einer Sauna wäre möglich.

Für den Wunsch einer Sanierung, bezüglich der Fenster (1993 komplett ausgetauscht), liegen Kostenvoranschläge vor.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Heizungsart: Zentralheizung

Energieträger: Gas

Das Einfamilienhaus wird von privat, ohne Makler, verkauft.

Lage

Das Einfamilienhaus liegt im wunderschönen, traditionsreichen Reiterdorf Isernhagen KB, Kircher Bauernschaft, vor den Toren der Landeshauptstadt Hannover.

Der Bahnhof Isernhagen ist 1 km entfernt und in 3 Minuten erreichbar. Weitere Verkehrsverbindungen sind für Sie bequem mit Bussen und Straßenbahnen möglich.

Bis zum Hauptbahnhof Hannover sind es 13,2 km, ca. 28 Minuten.

Zu Fuß sind Sie in drei Minuten mitten in der Feldmark von Isernhagen. Die ländliche Umgebung lädt zum Joggen, Rad fahren, Spazieren gehen und Reiten ein.

In Isernhagen KB können Sie in 10 Minuten fußläufig Ihre Kinder zur Kindertagesstätte bringen. Eine Grundschule in Isernhagen NB ist ebenfalls schnell mit dem Bus oder Fahrrad, aber auch zu Fuß, erreichbar. Realschule und Gymnasien befinden sich in Isernhagen - Altwarmbüchen und Großburgwedel, sie sind ebenfalls mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.

Lebensmittel-Discount, Apotheke, Bäcker, verschiedenste Restaurants und Banken sind im Ort vorhanden.

In Isernhagen KB wohnen Sie ländlich-idyllisch, Sie können Schützenfeste erleben, die Musikschule nutzen und ein vielfältiges Kulturprogramm in der Kirche und dem Isernhagenhof wahrnehmen.

Das wunderschöne Freibad in Großburgwedel und das angrenzende Fitnessstudio laden zur sportlichen Betätigung ein.

Zwei Golfplätze, mit dem Fahrrad schnell erreichbar, erweitern Ihre sportlichen Aktivitäten.

Vom Flughafen Langenhagen können Sie schnell in andere Städte und Länder durchstarten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

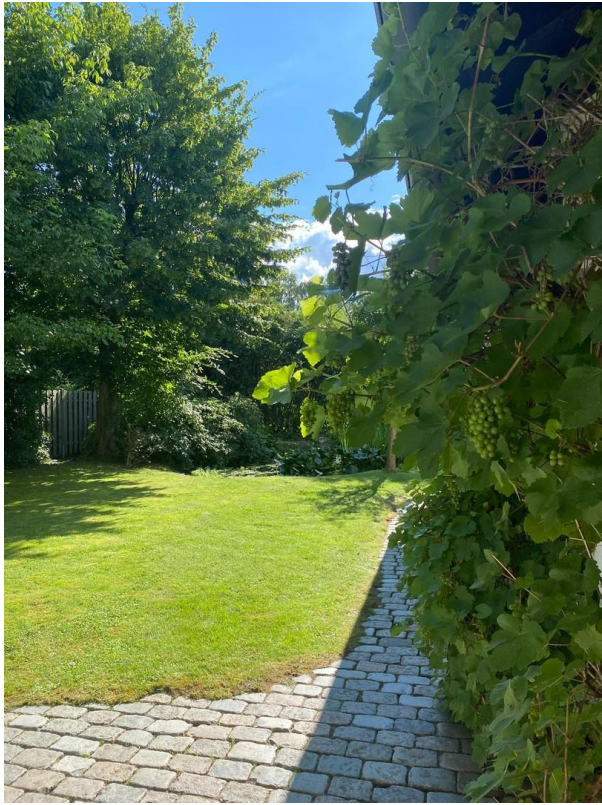
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	200,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Weg um das Haus

Exposé - Galerie



Garten



Außenansicht 1



Außenansicht 2

Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Windfang



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Essbereich mit Küche



Durchgang zum Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Kamin



Wohnbereich/Süd- Westfenster

Exposé - Galerie



Kind I



Kind II

Exposé - Galerie



Kind III



Kind IV, DG

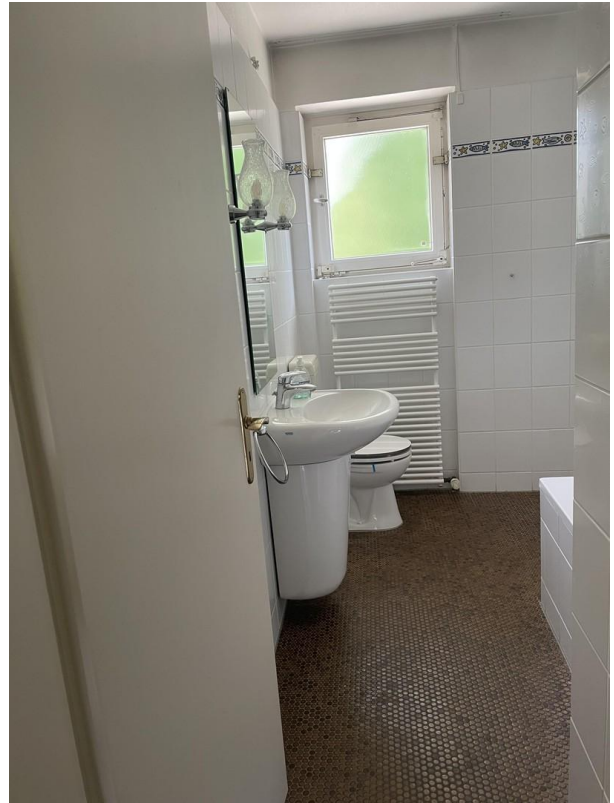


Elternschlafzimmer, DG

Exposé - Galerie



Duschbad, DG



Duschbad mit Badewanne, EG



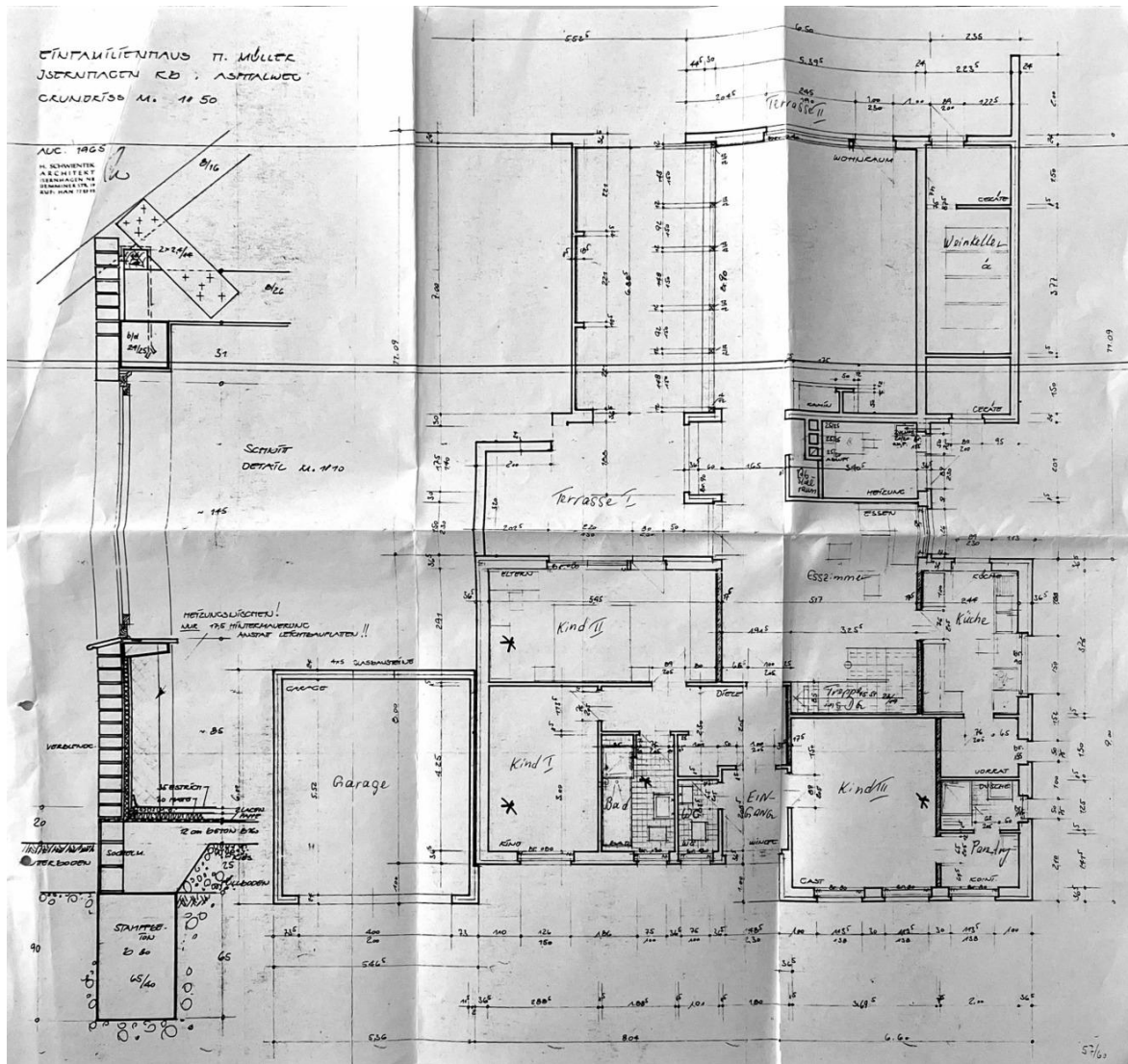
Abstellraum, DG

Exposé - Galerie

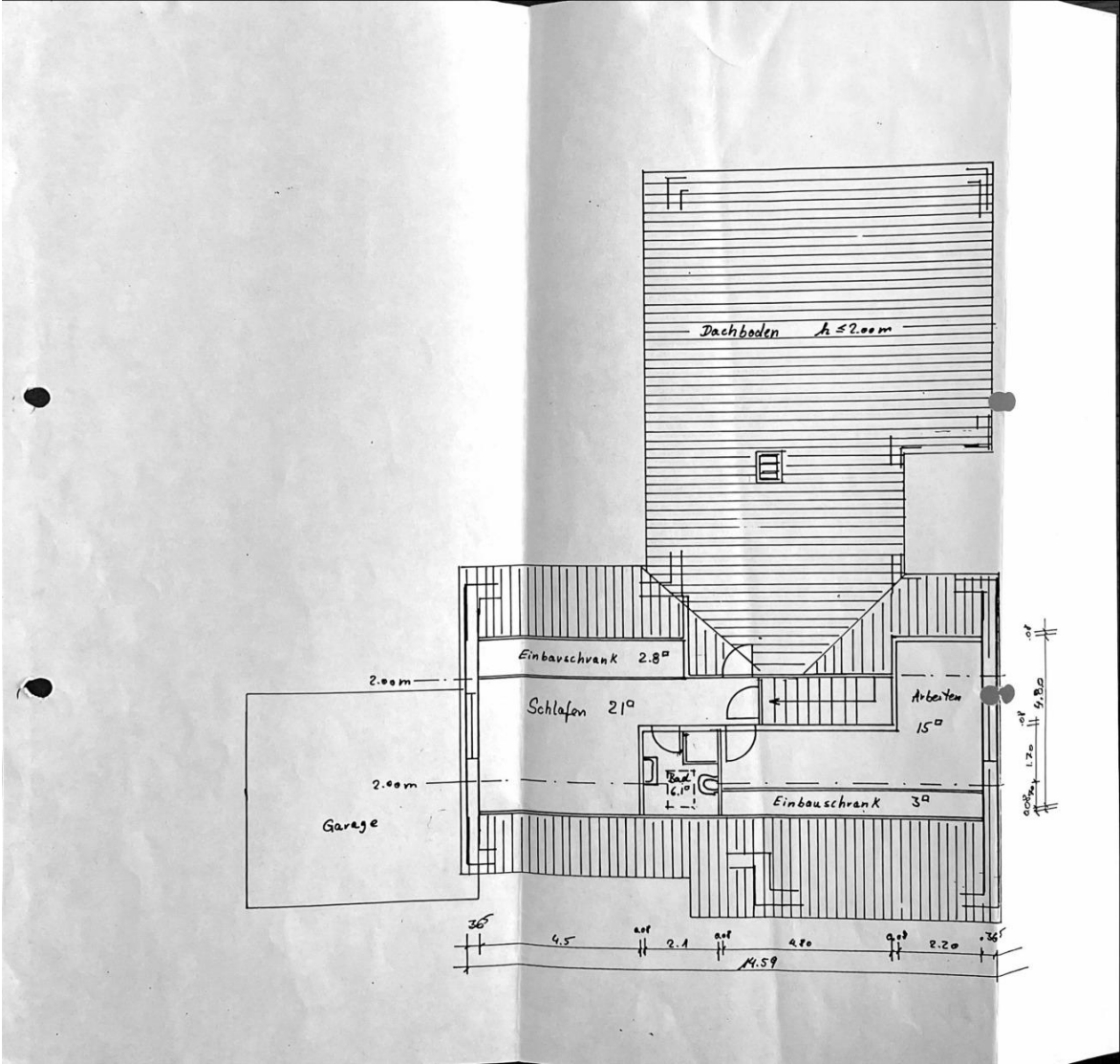


Treppe ins Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

