

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hannover

### H.-Bothfeld - ruhige Sackgassenlage - Raumwunder mit Potenzial



Objekt-Nr. OM-306416

### Einfamilienhaus

Verkauf: **579.420 €**

Ansprechpartner:  
Rehse  
Telefon: 0174 6664665

30657 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1967	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	567,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	148,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Am Ende einer Sackgasse in bevorzugter, ruhiger Wohnlage von Hannover-Bothfeld liegt dieses architektonisch sehr gut durchdachte und individuell geplante, freistehende Einfamilienhaus.

Neben der perfekten Lage runden 2 Garagen und ein überdachter Freisitz im gepflegten Garten dieses Angebot ab. Hinzukommt, dass das Gebäude voll unterkellert ist und hier eine zusätzliche Büro- oder Wohnsituation geschaffen werden kann.

Sie betreten Ihr neues zu Hause über wenige Stufen durch den Windfang mit Gäste WC, hiernach öffnet sich der sehr große, offene Dielenbereich mit der Treppensituation von unten bis ins Obergeschoss.

Neben der geräumigen Küche mit separatem Vorratsraum befindet sich der Essbereich übergehend in den großzügigen Wohnbereich, auch mit Ausgang zum Freisitz. Vom Freisitz aus gelangen Sie in den liebevoll gestalteten Garten, zur überdachten Terrasse und haben auch Zugang zu den rückwärtigen Türen beider Garagen.

Von der Diele mit Garderobenbereich gelangen Sie über die geschwungene Treppe in das Obergeschoss. Hier gehen vom Flur 3 Zimmer ab. Diese haben angemessene Größen und zwei davon „Bath en suite“. Angegliedert an das Schlafzimmer mit großzügiger Schanksituation ist zusätzlich eine Loggia. Hierüber befindet sich lediglich der Spitzboden.

Der Keller verfügt straßenseitig über einen zusätzlichen, separaten Eingang mit großzügigem Vorraum (ähnlich wie ein Einliegerbereich). Hierneben ist ein ca. 21 m<sup>2</sup> großer Raum mit viel Fensterfläche angesiedelt (dieser wurde als Büro und Gästebereich genutzt). Des weiteren ist ein WC unter der Treppe installiert. Drei weitere Kellerräume erschließen sich separat vom Vorraum aus.

Machen Sie sich ihr eigenes Bild von diesem Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

Neben Steinzeug und Fliesen sind überwiegend Teppichböden vorhanden. Ggfs. befindet sich Parkettfußboden im Wohn-/Essbereich (dies wäre noch zu prüfen).

Die Fenster sind verschiedenen Datums und sollten ausgetauscht werden.

Ein Bad ist aus dem Jahr 1995 modern.

Die Heizung ist eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1994 (Niedertemperatur). Die Wasserversorgung erfolgt separat. Lt. Schornsteinfeger kann die Heizungsanlage weiter betrieben werden.

Grundsätzlich ist insgesamt von einer ursprünglichen Ausstattung auszugehen.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Als Hauptstadt von Niedersachsen und Messestadt ist Hannover auch der Dreh- und Angelpunkt für Wirtschaft, Binnenschifffahrt, Kultur und Kunst. Mit ca. 523.000 Einwohnern zählt die Stadt an der Leine zu den 15 größten Städten in Deutschland.

Hannover ist ein bedeutender Forschungs- und Wirtschaftsstandort sowie eine überregional bedeutende Einkaufsstadt. Die Kulturszene gilt mit zahlreichen Theatern, Museen und internationalen Theater-, Musik- und Tanzfestivals als vielfältig.

Das Lebensgefühl ist nach wie vor von großer Entspannung geprägt. Hannover ist grün, Hannover hat Platz, und die Temperaturen sind sommers wie winters ebenso gemäßigt wie das

Temperament der Bewohner. Jüngst ergab eine Studie, dass Hannover sogar die drittentspannteste Stadt der Welt sein soll.

Hannover zählt zu den grünsten Städten Deutschlands. Die Herrenhäuser Gärten und der Maschsee mitten in der Stadt sind tolle Orte zum Entspannen. Hannover ist ein kulinarisches Schlemmerparadies und wird als unglaublich weltoffen beschrieben.

Sehenswürdigkeiten: die königlichen Herrenhäuser Gärten. Einer der absoluten Lieblingsplätze und eine der eindrucksvollsten Sehenswürdigkeiten in Hannover sind definitiv die Herrenhäuser Gärten, bestehend aus dem Georgengarten, dem Großen Garten, dem Berggarten und dem Welfengarten.

Durch Bothfeld verkehrt die Stadtbahnlinie 9 (nächste Haltestelle in ca. 1.200m - rd. 14 Gehminuten), auf der Podbielskistraße fahren zudem die Linien 3 und 7. Zum nächstgelegenen Stadtbahnendpunkt „Alte Heide“ (Linie 2) sind es vom Apartment lediglich 8 Gehminuten (knapp über 600m).

Bothfeld ist ein unterschiedlich strukturierter Stadtteil. Seit 2003 gibt es an der Sutelstraße den Einkaufspark Klein-Buchholz (ca. 18 Gehminuten in rd. 1.500m Entfernung), innerhalb dessen eine Fläche als „Platz der Klein-Buchholzer Bürger“ bezeichnet ist. Dort finden regelmäßig Veranstaltungen wie Wochenmarkt, Schützenfest und andere Feste statt.

Bothfeld wird im Norden von der Autobahn 2 und im Süden vom Mittellandkanal und der Podbielskistraße begrenzt. Im Westen bilden die Ada-Lessing-Straße und die Langenforther Straße die Grenze zum Stadtteil Sahlkamp, im Osten bilden die Straße Im Heidkampe, der Laher Graben und die Kirchhorster Straße die Grenze zum Stadtteil Lahe.

Das Wohngebiet besteht überwiegend aus Einfamilien- und Reihenhäusern unterschiedlicher Bauperioden, unter anderem gibt es freistehende Häuser, Gartenhofhäuser und die Grasdachsiedlung Laher Wiesen. Im Süden an der Podbielskistraße dominieren Büro- und Verwaltungsbauten, Einkaufszentren und Geschosswohnungsbau.

Gegenüber dem Stadtteilstadtfriedhof Bothfeld auf der anderen Seite der Burgwedeler Straße erstreckt sich das Waldstück Große Heide bis nach Isernhagen-Süd.

In Bothfeld befinden sich die evangelisch-lutherischen Kirchen St. Nicolai (auch Bothfelder Kirche genannt) und St. Nathanael sowie die katholische Kirche Heilig Geist von 1963.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	265,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Giebelseite Garten



# Exposé - Galerie



Rückansicht



Rückansicht



# Exposé - Galerie



Giebelseite



Garten



# Exposé - Galerie



Windfang / Gäste-WC



Gäste-WC



# Exposé - Galerie



Entree / Diele / Garderobe



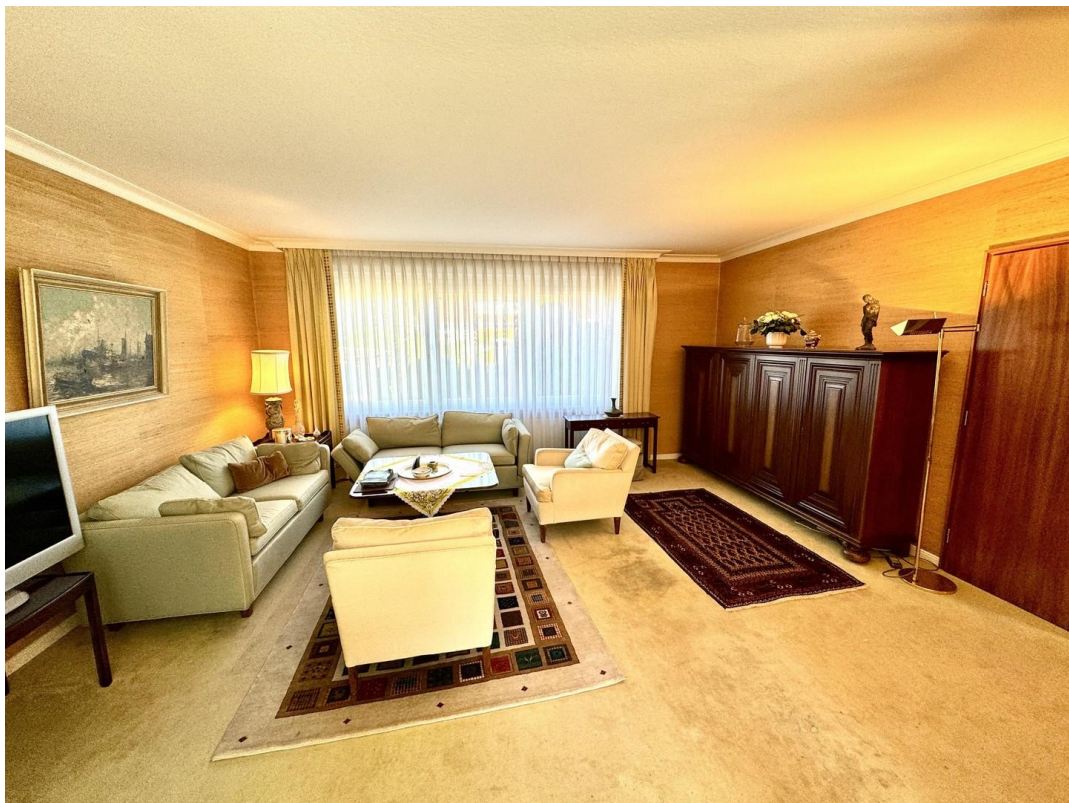
Entree / Diele / Garderobe



# Exposé - Galerie



Entree / Diele / Garderobe



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



offener Essbereich



# Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich



# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Vorratsraum neben der Küche



Treppe zum OG./KG.



# Exposé - Galerie



Flur OG.



Zimmer



# Exposé - Galerie



Zimmer



Wannenbad (Bath en Suite)



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Duschbad (Bath en Suite)



Duschbad (Bath en Suite)



# Exposé - Galerie



Zimmer / Fernsehzimmer



Zimmer / Fernsehzimmer



# Exposé - Galerie



Zimmer / Fernsehzimmer



separater Eingang mit Vorraum



# Exposé - Galerie



Arbeits-/Gästezimmer/Büro



Arbeits-/Gästezimmer/Büro



# Exposé - Galerie



Keller



Keller

# Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss EG.



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss OG.

# Exposé - Grundrisse



Grundriss KG.

Exposéplan, nicht maßstäblich