

Exposé

Einfamilienhaus in Hannover - Ledeburg

Geräumiges und gepflegtes freistehendes Einfamilienhaus in Hannover Ledeburg



Objekt-Nr. **OM-309153**

Einfamilienhaus

Verkauf: **460.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Maciol

Borglingstraße 2
30419 Hannover - Ledeburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1962	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	503,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	140,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	266,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das 1,5-geschossige, voll unterkellerte Gebäude ist in Massivbauweise errichtet. Die Außenwände bestehen aus verputztem Hoch-Ziegelmauerwerk. Der sichtbare Teil des Kellersockels ist mit Riemchen abgesetzt. Die Innenwände des Gebäudes sind gemauert. Fundamente und Bodenplatte sind wie die Decken über dem Kellergeschoss und dem Erdgeschoss aus Stahlbeton. Die Decke über dem Obergeschoss ist eine Holzbalkendecke mit Wärmedämmung (Zellulose-Einblasdämmung).

Das ca. 50° geneigte Pfettendach ist mit roten Tonpfannen gedeckt. Der mit Dielen belegte Spitzboden kann als Abstellraum genutzt werden.

Die Geschosstreppen im Gebäude sind Stahlbetontreppen, zum Obergeschoss mit aufgelegtem Marmor mit Stahlgeländer und KS-Handlauf; die Treppe zum Kellergeschoss ist mit Fliesen belegt. Zum Dachboden führt eine ausziehbare Holzterrasse, ausgehend vom Flur des Obergeschosses.

Regenfallrohre und Dachrinnen sind aus verzinktem Blech.

Das Erdgeschoss des Gebäudes besteht aus einem Wohnzimmer mit gemauertem Kamin und offenem Durchgang zum großzügigen Esszimmer, sowie aus einer individuell gestalteten Massivholzküche mit Granitarbeitsplatte, einem Gäste-WC und Flur inkl. Windfang und Treppenhaus.

Im Obergeschoss befinden sich 4 Zimmer, 1 Bad mit Dusche/WC, Flur mit Zugang zum Spitzboden und WE-Tür zur Treppe, es besteht die Option zur Aufteilung in zwei Wohneinheiten. Es ist ein separater Stromzähler vorhanden.

Im Souterrain (Höhe ca. 2,05m) befinden sich zwei weitere beheizbare Hobbyräume, 1 Badezimmer mit Dusche/WC und Waschmaschinenanschluss, Flur, 2 Kellerräume (1x mit direktem Ausgang zum Garten, 1x mit Durchgang zur Garage).

Der liebevoll angelegte Garten, die Terrasse mit elektrischer Markise und ein Außensitzplatz bieten verschiedene Möglichkeiten sich im Garten aufzuhalten sowie viel Platz zum Spielen.

Es ist ein Grundwasserbrunnenanschluss vorhanden.

Es gibt eine Garage im Keller (Tiefenfahrt) mit direktem Zugang zum Haus sowie ein Carport-Unterstellplatz.

Das Objekt wird im Bieterverfahren gegen Gebot verkauft!

Ausstattung

- Zentralheizung: RE-Brennwerttherme von 2018 (Generalüberholt 2023)

Warmwasseraufbereitung erfolgt mit elektrischen Durchlauferhitzern

- Holzfenster mit Zweifachisolierverglasung

Das große Panoramafenster im Wohnzimmer (EG) hat auf der Innenseite eine gemauerte, am Rand mit Marmor belegte Blumenwanne

im Windfang befindet sich ein bleiverglastet Buntglasfenster

die Souterrain Abstellräume haben verzinkte Stahlkellerfenster mit Einfachverglasung

- einfache Türblätter z. T. mit Lichtausschnitt und Umfassungszargen aus Holz

die Haustür ist eine Holzrahmentür mit Verglasung

- Böden:

- geöltes, aufgearbeitetes Eichenmosaikparkett im Wohn- und Esszimmer

- Fliesen in den Bädern, der Küche und Souterrainflur
- Solnhofener Platten in der Diele, Garderobe, Flur und Windfang
- sonst. Wohnräume mit Parkett / Teppich / Laminat
- die Wände und Decken sind tapeziert und gestrichen

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der tatsächliche Verbrauch für das vermietete Haus (inkl. Betrieb einer Tagesmutterstätte für Kleinkinder) betrug in den Jahren 2021 - 2023 unter 30.000 kWh/a und damit weniger als die Hälfte des theoretischen Wertes des Bedarfsausweises von knapp 60.000 kWh/a.

Keine wertbeeinflussenden Umstände: kein Nießbrauchrecht, kein Denkmalschutz, keine Grunddienstbarkeiten, keine Baulasten.

Der tragfähige Baugrund entspricht den statischen Erfordernissen. Keine Gefahr durch Grundwasser.

Das Grundstück ist von der öffentlichen Straße aus über eine eigene Einfahrt erreichbar.

Folgende Versorgungsanschlüsse sind vorhanden: Kanal-, Wasser-, Gas-, Elektro-, Telefon-, Kabelanschluss.

Der Bodenrichtwert beträgt für das Grundstück 400,-€/m² (Stand 01.01.2024)

Lage

Der Ortsteil Ledeburg liegt im Nordwesten von Hannover, ca. 6km von der Innenstadt entfernt, in einem gut erschlossenes Wohngebiet mit öffentlichen, befestigten Straßen und Gehwegen.

Die Borglingstraße gehört zu einer Ein- und Zweifamilienhaussiedlung, meist in 1,5-geschossiger Bauweise errichtet. Gegenüber des Hauses Borglingstr. 2 ist ein zweigeschossiges Geschäfts- und Ärztehaus.

Ledeburg bietet mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Sport- und Spielplätzen, mit Postfilialen und Geldinstituten sowie Ärzten und Apotheken ein familienfreundliches lebendiges Wohnumfeld.

Ein kleines Eichenwäldchen ist vom Grundstück aus fußläufig zu erreichen, die Herrenhäuser Gärten sind mit dem Rad in 10 Minuten entfernt.

Die etwa 50 m entfernte Bushaltestelle bietet eine schnelle Anbindung zur Straßenbahn (Endstation Stöcken, ca. 1 km entfernt) und zur S-Bahn (Haltestelle ca. 1 km entfernt; Verbindungen Richtung Hannover-City und Hannover-Messe sowie Richtung Flughafen/Langenhagen).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	283,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Carport und Garageneinfahrt

Exposé - Galerie



Süd-West Ansicht



Vorgarten



Windfang

Exposé - Galerie



Nord-Ansicht



Garten mit Sitzeckenplatz



Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Windfang



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer Südfenster



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Eingang zur Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



EG Diele



Diele mit Trennelement

Exposé - Galerie



EG Gäste-WC



Garderobe

Exposé - Galerie



Marmortreppe zum OG



OG Flurtür

Exposé - Galerie



OG Blick Zimmer 1 + 2



OG Blick Zimmer 3 + 4

Exposé - Galerie



OG Zimmer 1: Südfenster



OG Zimmer 2: Südfenster



OG Zimmer 3: Westfenster

Exposé - Galerie



OG Zimmer 3: Nordfenster



OG Zimmer 4: Nordfenster

Exposé - Galerie



OG Zimmer 4: Nordfenster



OG Bad



OG Bad

Exposé - Galerie



Treppe zum Souterrain



Flur Souterrain

Exposé - Galerie



Souterrain Bad



Souterrain Hobby groß

Exposé - Galerie

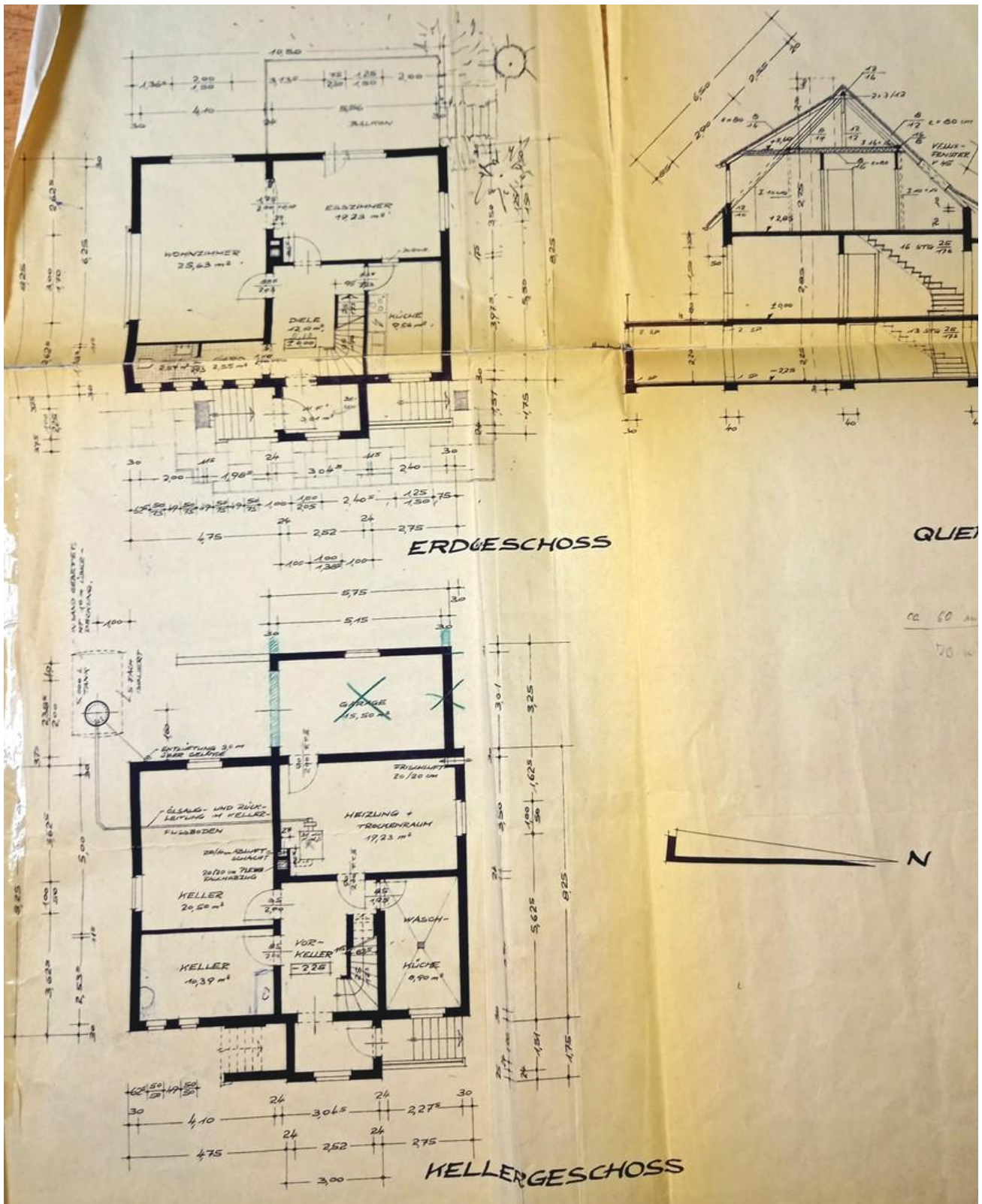


Souterrain Hobby groß

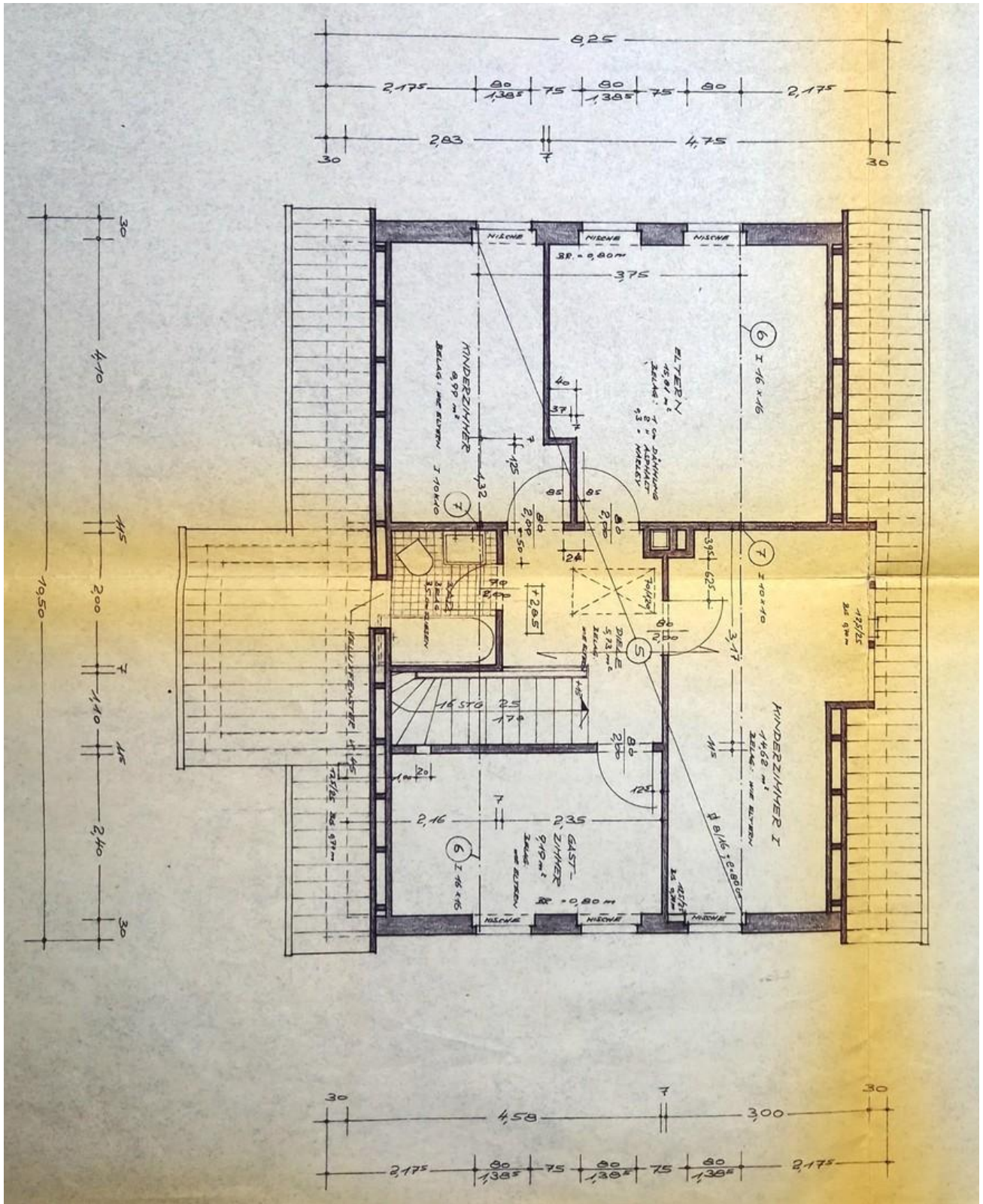


Souterrain Hobby klein

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Verbrauch 2022_23

enercity AG · Ihmeplatz 2 · 30449 Hannover

Borglingstr. 2
30419 Hannover



Datum

08.06.2023

Sie erreichen uns kostenlos

Mo-Fr 08:00 - 20:00 Uhr
Sa 09:00 - 14:00 Uhr

☎ 0800.36372489

@ kundenservice@enercity.de

🌐 www.enercity.de

Besuchen Sie uns gern im KundenCenter am Kröpcke

Mo-Fr 10:00 - 18:00 Uhr
Sa 10:00 - 14:00 Uhr

Bei Rückfragen für uns wichtig

Ihre Kundennummer:

Ihre Jahresrechnung vom 02.06.2023

für die Verbrauchsstelle Borglingstr. 2, Part., 30419 Hannover

Guten Tag

vielen Dank, dass Sie uns Ihr Vertrauen geschenkt haben. Sie erhalten heute die Rechnung für unsere Energielieferung für den Zeitraum vom **30.05.2022 bis 26.05.2023**:

	Ihr Verbrauch	gegenüber Vorjahr	Betrag in €
Strom	4.096,8 kWh	-1.487,9 kWh	1.389,11
Gas	27.940 kWh	-1.900 kWh	1.595,74
Leistungen			2.984,85
Ihre Zahlungen			-4.499,18
weitere Kosten (siehe Seite 2)			2,50
Ihr Guthaben ...			+ 1.511,83

... überweisen wir Ihnen auf das Konto mit der IBAN DE

Ihr persönlicher monatlicher Abschlag bis zur nächsten Jahresrechnung: 11 mal 339,00 Euro + Vorauszahlung

Freundliche Grüße

Ihr-enercity Service-Team