

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hagenburg

### Einfamilienhaus im Naturpark Steinhuder Meer



Objekt-Nr. OM-324502

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **425.000 €**

Im Wiesengrund 6  
31558 Hagenburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1993	Schlafzimmer	2
Grundstücksfläche	325,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Etagen	2	Garagen	2
Zimmer	7,00	Carports	1
Wohnfläche	256,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

1. Baujahr/Bezug 1993
  2. Einfamilienhaus/Holzhaus
  3. Grundstück: 288m plus Garage und Carport (gesamt ca. 325m<sup>2</sup>)
  4. Ausstattung: Fliesen, Laminat, Paket
  5. Einbauküche
  6. Wintergarten
  7. PV Anlage 9,2 KWp (63m<sup>2</sup>/Fläche)/siehe Abrechnungen 2021-2023
  8. Gas Zentralheizung Baujahr 2010/Gastherme neu in 2024!
  9. Fußbodenheizung EG/Heizkörper OG
  10. Eingänge Grundstück alle elektrisch auch Garage und Hausgarage
  11. Alle Ein- und Ausgänge barrierefrei
  12. Kachelkamin EG/WoZi
  13. Fenster und Eingangstüren/Kunststoff neu in 2021
  14. In 2014 wurde das gesamte Objekt noch einmal mit einer äußeren Holzverkleidung/Schalung 1,8 cm und Konterlattung verkleidet, dadurch niedrige Verbrauchswerte
  15. Grundbuchteilung/Vermessung/Katasteramt in 2021
  16. Eine Außengarage, Carport und Hausgarage
- Auf Wunsch kann das Objekt auch komplett barrierefrei übergeben werden!

## Ausstattung

Ausstattung: Fliesen, Laminat, Paket, Einbauküche, Kachelkamin u.m.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Es handelt sich bei dem Haus nicht um eine klassische Doppelhaushälfte, da die Eingänge ca. 20 Meter auseinanderliegen. Gleiches gilt auch für die Terrassen, die nicht direkt nebeneinander liegen.

## Lage

Lage:

Das Haus liegt in einer verkehrsberuhigten Lage/Wendekreis von Hagenburg, im Naturpark Steinhuder Meer.

Alles was zum täglichen Leben benötigt wird, finden man direkt vor Ort: Grundschule, Kindergarten, Lebensmittelgeschäfte, Banken, Ärzte usw. weiterführende Schulen gibt es in Wunstorf, Stadthagen und Bad Nenndorf.

Die Autobahn A2 und die B65 und B442 sind schnell erreicht- in Wunstorf (ca. 8 km entfernt) haben Sie Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn und die S-Bahn der Region Hannover. Fahrdauer von Wunstorf nach Hannover Hbf. ca. 15 Minuten.

Das Steinhuder Meer ist nur 5 Autominuten entfernt.

**Infrastruktur:**

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