

Exposé

Reihenhaus in Hannover

sofort bezugsfähiges saniertes Reihenhaus Kiebitzrain



Objekt-Nr. OM-324685

Reihenhaus

Verkauf: **585.000 €**

30657 Hannover
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	187,50 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	127,20 m ²	Carports	1
Nutzfläche	29,20 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Reihenhaus hat ein Flachdach, 4 Halbetagen und eine halbe Kelleretage.

In den beiden oberen Halbetagen befinden sich jeweils 2 Zimmer und 1 Bad. In der Halbetage des Eingangsbereiches befindet sich ein Windfang, das Esszimmer, die Küche, ein Gäste-WC und eine Garderobe. Die Halbetage darunter ist ein einziger großer Wohnraum mit Zugang auf die Terrasse und zum Garten. In der Kellerhalbetage befinden sich 4 Räume, 1 kleines Büro, eine kleine Werkstatt oder Lagerraum, der Heizungs- und Waschkeller sowie ein größerer Lagerraum.

Abweichend zu den beigefügten Grundrissen wurde die Essdiele und der Wohnbereich mit Wänden und einer Schrankwand getrennt sowie mit dem Luftraum über der Essdiele das 3. Kinderzimmer in der obersten Ebene vergrößert. Dem Haus wurde mit den Umbaumaßnahmen der Charakter eines Galleriehauses genommen, dennoch bewirkt das zentrale kleine quadratische Treppenhaus mit den beiden Dachfenstern, dass das Haus freundlich, offen und lichtdurchflutet ist. Die Straßenseite ist nach Norden ausgerichtet, die Gartenseite nach Süden. Die Nachbarhäuser auf der Südseite sind eingeschossige Bungalows, die die Sicht nicht beeinträchtigen. Auch aus diesem Grund ist das Haus im Inneren sehr hell.

Ausstattung

Alle Räume haben Parkettboden oder Fliesenboden (mit Ausnahme des oberen Badezimmers und des Lagerraumes im Keller), die weiße Einbauküche ist in einem guten Zustand. Das untere Bad wurde in den letzten Jahren größtenteils erneuert. Die der Straße abgewandten Fenster wurden in den letzten Jahren ausgetauscht. Die beiden Dachfenster wurden 2016 getauscht und mit elektrischen Rolläden versehen. Im Schlafzimmer und im Wohnzimmer wurden elektrische Rolläden angebracht. Die Heizung wurde 2005 ausgetauscht und durch eine moderne Brennwertheizung ersetzt. Auch das Flachdach wurde im Laufe der Jahre neu abgedichtet.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus liegt in einer sehr ruhigen Sackgasse in unmittelbarer Nähe des Mittellandkanals in einem familienfreundlichen Wohngebiet mit Reihenhäusern und Einfamilienhäusern. Alle Läden des täglichen Bedarfs befinden sich im Umkreis von 750m. Die U-Bahn-Haltestelle Klingerstraße ist zu Fuß in 10 Minuten zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Charakter des Hauses



Garten 1

Exposé - Galerie



Garten 2



Wohnzimmer Bild 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2



Treppe zur Essdiele

Exposé - Galerie



Windfang



Essstie

Exposé - Galerie



Küche



Garderobe und WC

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Balkon vor Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Blick aus Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Badezimmer unten



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 3



Dachfenster im Treppenhaus

Exposé - Galerie

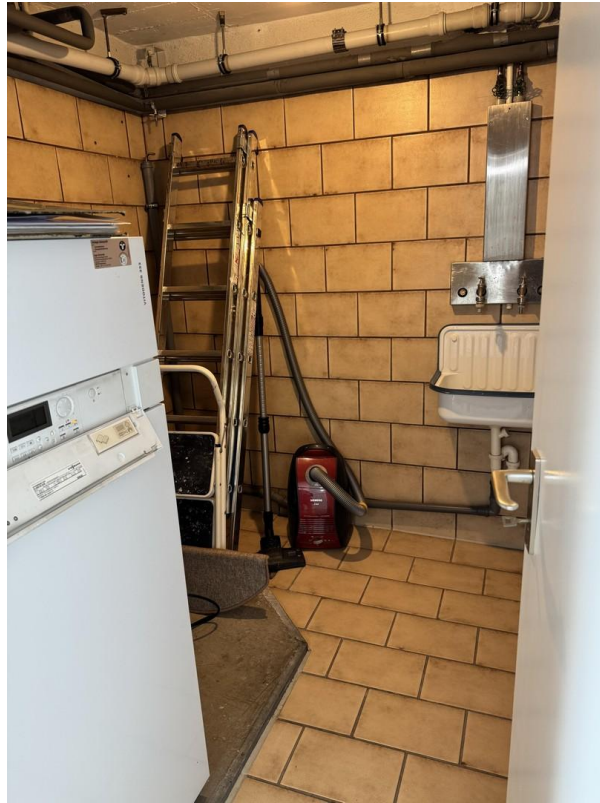


Badezimmer oben



Hobby- oder Fitnessraum

Exposé - Galerie

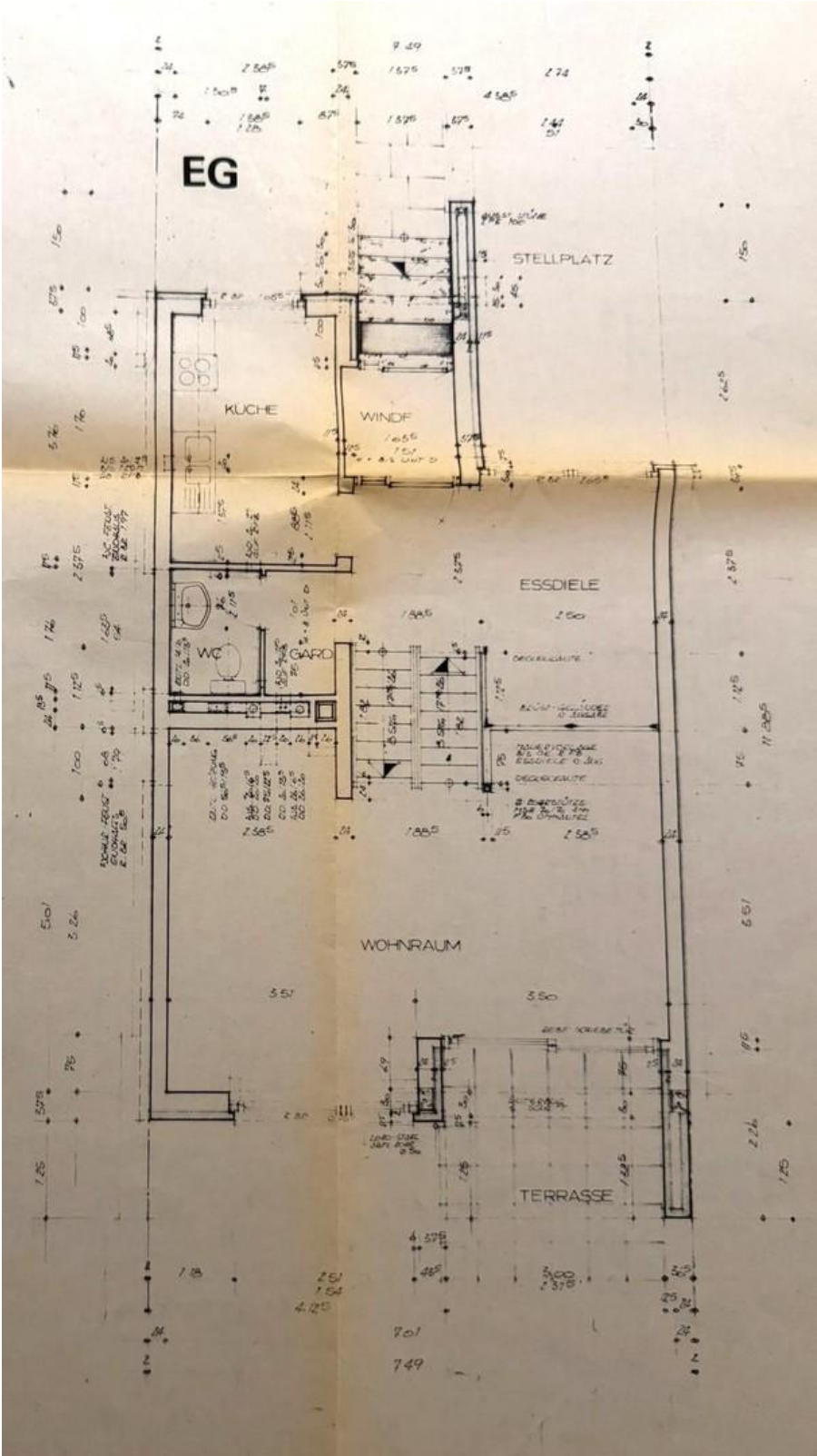


Heizungs- und Waschraum



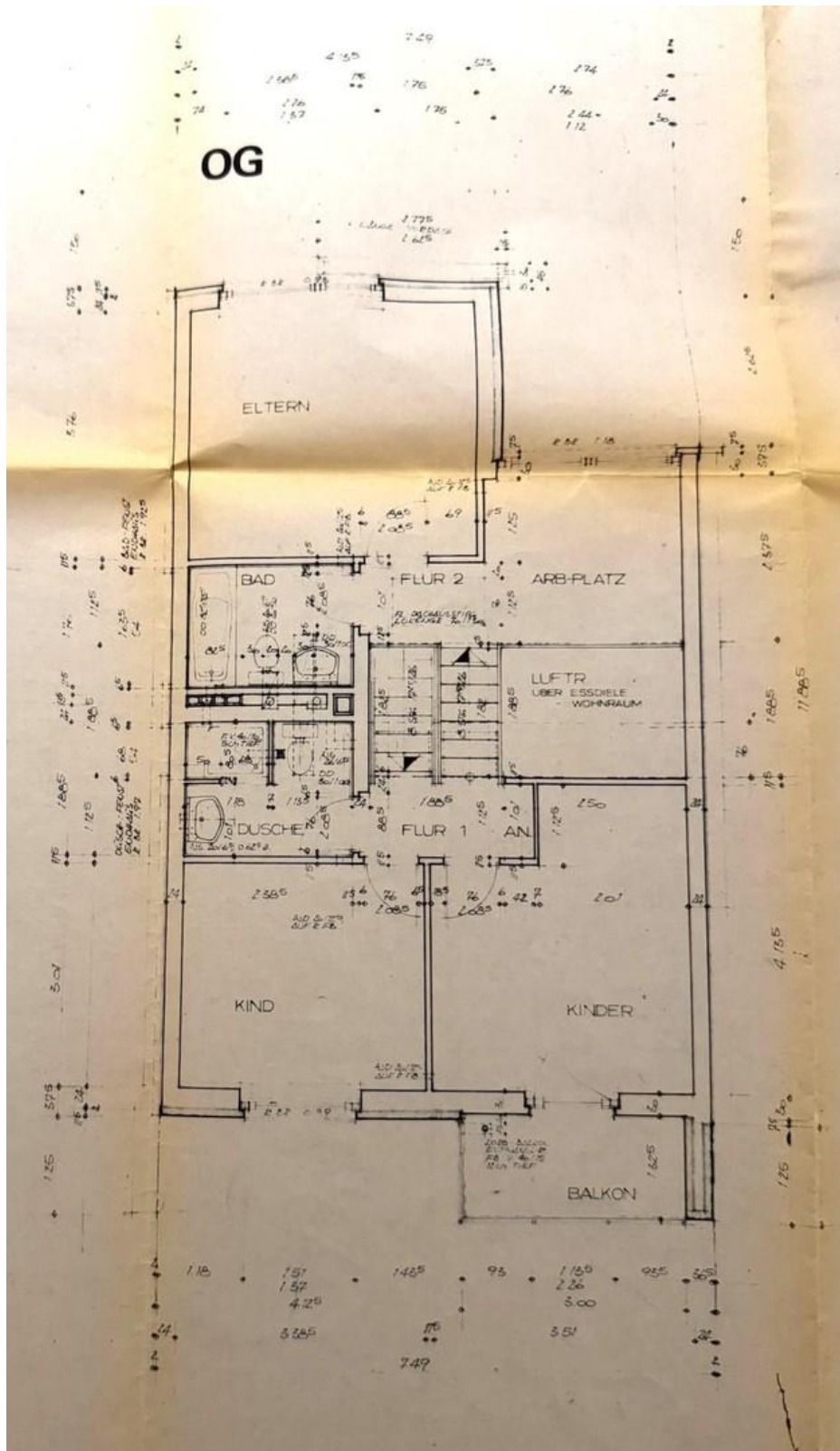
kleine Werkstatt

Exposé - Grundrisse



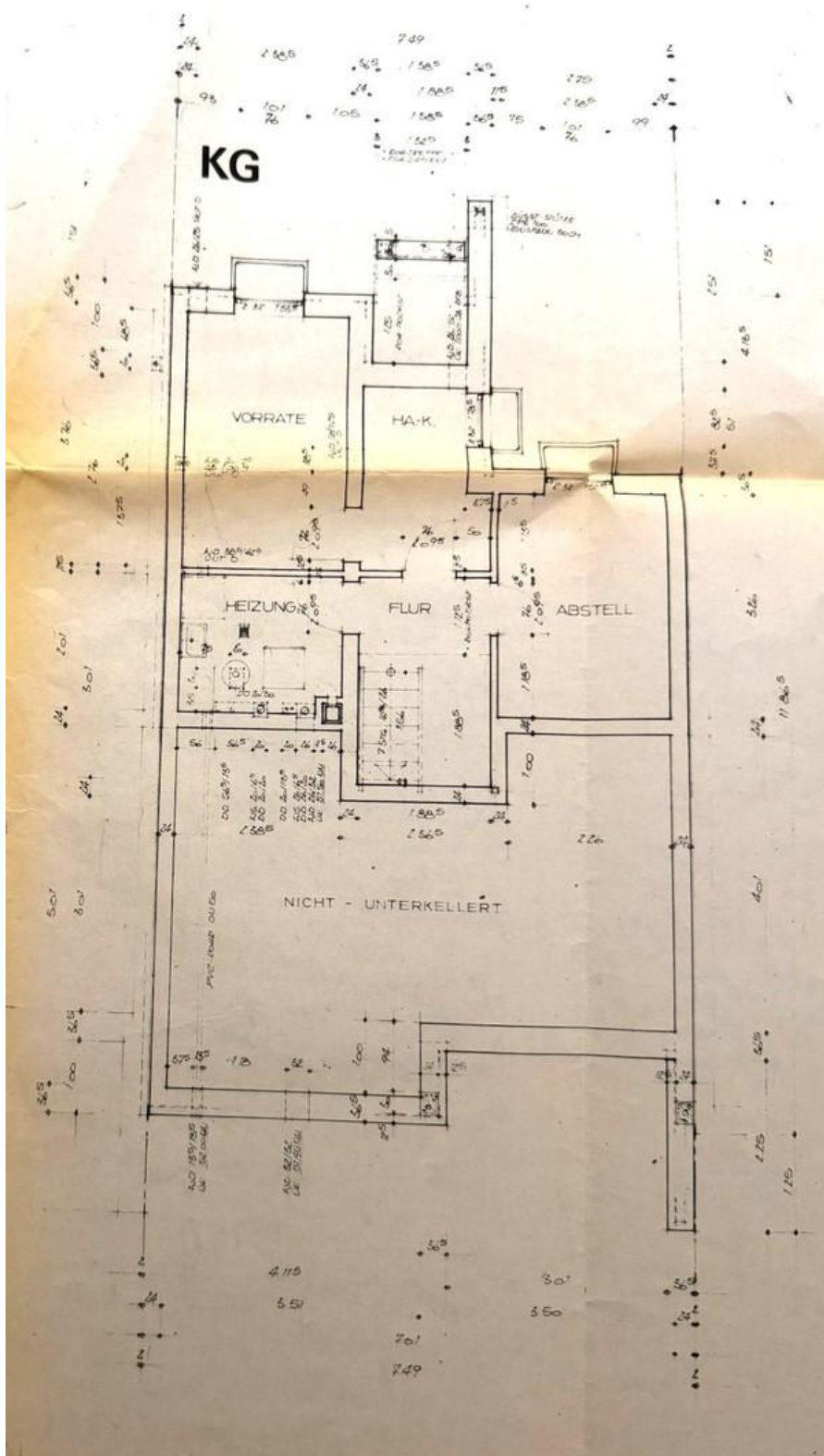
Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



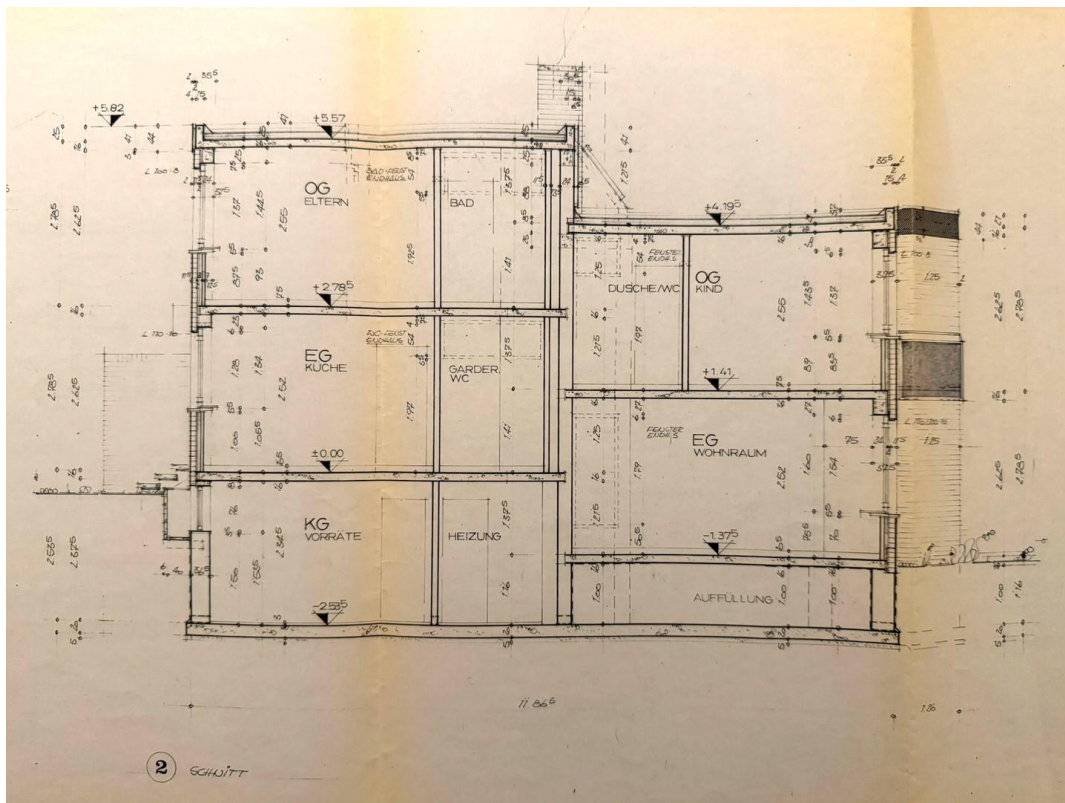
Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



Schnitt durch die Räume

Exposé - Anhänge

1. Flächenliste

Raum	Länge 1 in m	Länge 2 in m	Anrechenbarer Anteil	Einzelfläche in m ²	Fläche in m ²	Geschoßfläche in m ²
Keller						
Abstellraum	3,26	2,385		7,7751	7,78	
Büro	3,76	2,385		8,9676	8,97	
Werkstatt	1,885	2,76		4,58	4,58	
Heizung	2,01	2,385		4,79385	4,79	
Treppenhaus	1,885	1,135		2,139475		
	1,885	0,5		0,9425	3,08	29,20
Garten-Niveau						
Wohnzimmer	7,01	3,26		22,8526		
	2,385	0,75		1,78875		
	4,385	0,25		1,09625		
	2,385	1		2,385		
	3,51	0,75		2,6325	30,76	
Terrasse	3,01	2,25	0,5	3,38625	3,39	34,14
Straßen-Niveau						
Windfang	1,51	1,76		2,6576	2,66	
Küche	2,385	3,76		8,9676	8,97	
Garderobe	1,01	1,76		1,7776	1,78	
WC	1,305	1,76		2,2968	2,30	
Essdiele	4,385	2,385		10,458225		
	2,385	1		2,385	12,84	28,54
Obergeschoss 1						
Flur	1,885	1,135		2,139475	2,14	
Abstellschrank	0,42	1,01		0,4242	0,42	
Bad	2,385	1,885		4,495725	4,50	
Kinderzimmer 1	3,51	3,01		10,5651		
	2,01	1,125		2,26125	12,83	
Kinderzimmer 2	3,385	3,01		10,18885	10,19	
Balkon	3	1,325	0,5	1,9875	1,99	32,06
Obergeschoss 2						
Flur	1,885	1,135		2,139475	2,14	
Kinderzimmer 3	2,76	1,25		3,45		
	2,385	3		7,155	10,61	
Schlafzimmer	4,135	3,76		15,5476	15,55	
Bad	2,385	1,76		4,1976	4,20	32,49
Wohnfläche						127,24
Nutzfläche						29,20
Treppenhaus/ Verkehrswege	1,82	2	2,5	8,57675		8,58
Grundstück	7,5	25	187,5	187,5		187,50
Bebaute Fläche	7,5	11,865	88,9875			
	-2,75	2,625	-7,21875			81,77
Freifläche			=			105,73