

Exposé

Einfamilienhaus in Gronau (Leine), OT Banteln

Charmantes Fachwerkhaus mit Energieeffizienzklasse B und idyllischem Gartenparadies



Objekt-Nr. OM-328328

Einfamilienhaus

Verkauf: **349.000 €**

31028 Gronau (Leine), OT Banteln
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahmedatum	15.05.2025
Grundstücksfläche	685,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- OHNE MAKLER, VERKAUF AUS PRIVATER HAND -

Dieses charmante Fachwerkhaus bietet eine perfekte Kombination aus traditionellem Charme und moderner Wohnqualität. Das im Jahr 1996 errichtete und 2009 modernisierte Haus überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung und den einladenden Charakter. Die sichtbaren Deckenbalken, die großen Sprossenfenster und die vereinzelt sichtbaren rustikalen Steinwände schaffen eine gemütliche und wohnliche Atmosphäre.

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit einem Kamin, der an kalten Tagen für behagliche Wärme sorgt. Die angrenzende Küche verfügt über einen direkten Zugang zum Carport, der den Alltag erleichtert.

Im Obergeschoss befinden sich drei helle und geräumige Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, sowie zwei Waschbecken. Zusätzlicher Stauraum steht im ausgebauten Dachboden zur Verfügung.

Der traumhaft angelegte Garten lädt mit einer großen Terrasse, einem Gartenhaus und einem kleinen Teich zum Entspannen und Verweilen ein. Der angrenzende Gemüsegarten mit einem praktischen Gewächshaus bietet Selbstversorgern ideale Möglichkeiten, ihre Ideen zu verwirklichen. Das separate Nebengebäude wurde 2024 umfassend saniert und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, wie beispielsweise eine Hobbywerkstatt oder ein Home-Office.

Das Haus besticht durch seine ausgezeichnete Energieeffizienzklasse B, die durch eine gute Bauweise und Dämmung erreicht wird. Eine modernisierte Gasheizung rundet das Angebot ab und macht diese Immobilie zu einem attraktiven und energiesparenden Zuhause.

Ausstattung

- Baujahr 1996, Modernisierung 2009
- Grundstücksgröße ca. 685 m²
- Wohnfläche ca. 130 m²
- 5,5 Zimmer
- 1 Gäste-WC
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Sandsteinkamin mit Gusseinsatz
- Kunststofffenster und -türen in Holzoptik mit Schallschutzisolierverglasung (32-40 dB)
- Gasheizung (Brennwerttherme, modernisiert 2009)
- Bodenbeläge: Laminat
- Holztreppe ins Obergeschoss
- Separater Ein- und Ausgang von der Küche zum Carport
- Große Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
- Gartenhaus, Teich und Gewächshaus
- Hobbywerkstatt oder Home-Office im separaten Nebengebäude
- Energieeffizienzklasse B (74,8 kWh/m²a)
- Viel Stauraum durch ausgebauten Dachboden und Abstellräume

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

- OHNE MAKLER, VERKAUF AUS PRIVATER HAND -

Lage

****Lagebeschreibung:****

Die Immobilie befindet sich in Banteln, einem idyllischen Ortsteil von Gronau (Leine), der durch seine hervorragende Verkehrsanbindung und seine ländliche Ruhe überzeugt. Der moderne Bahnhof ist zu Fuß in 10 Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den Städten Hannover und Göttingen, die im Stundentakt erreichbar sind. Die B3 verläuft am westlichen Ortsrand, wodurch die nächstgelegenen größeren Städte wie Gronau (5 km), Alfeld (11km) und Hildesheim (24 km) in kurzer Fahrzeit erreicht werden können.

Banteln bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einem Kindergarten und einer Grundschule. Zudem erwartet Sie ein vielfältiges Freizeitangebot, darunter

ein Sportplatz mit Vereinsheim und ein wunderschönes Naturbad mit angrenzenden Tennisplätzen.

Die malerische Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und anderen Freizeitaktivitäten ein. In Kombination mit der ruhigen, familienfreundlichen Nachbarschaft bietet diese Lage die perfekte Balance zwischen Erholung und urbaner Anbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Haustür, Flur

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie

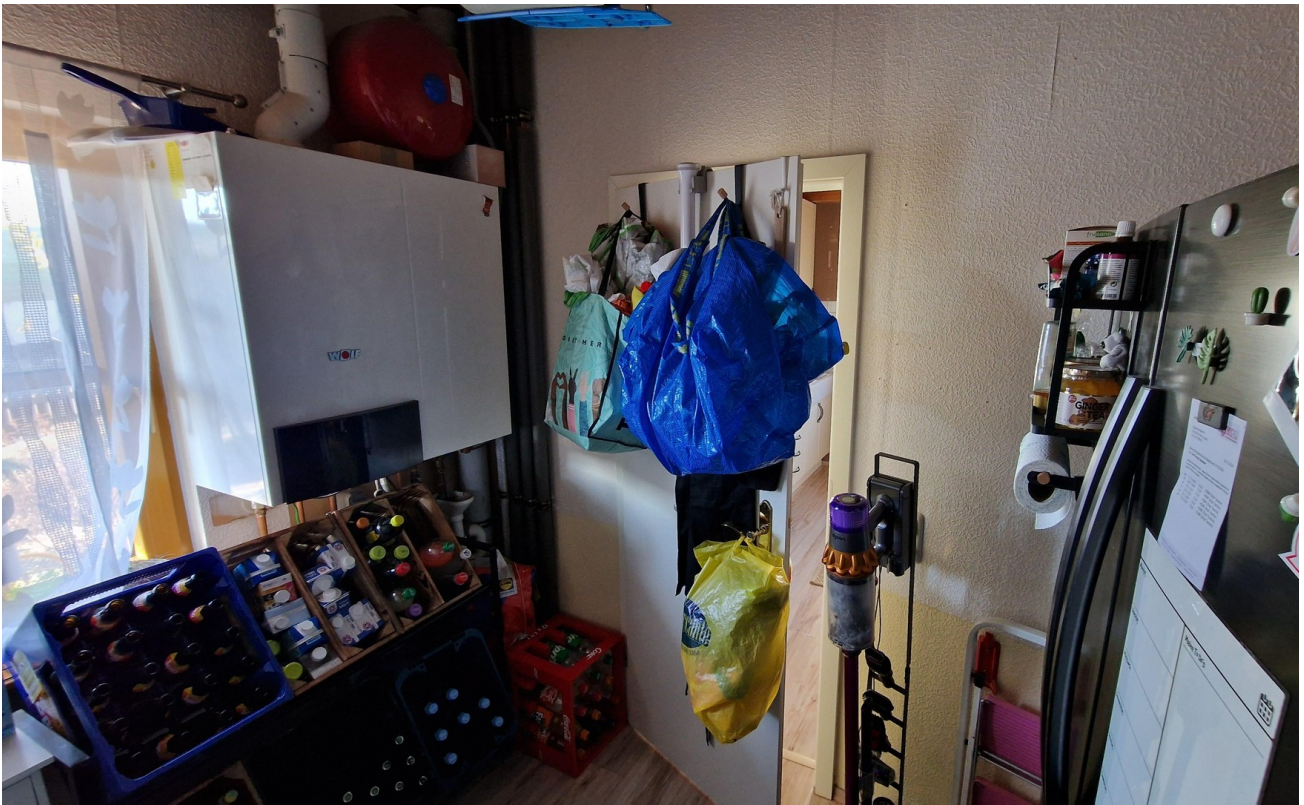


Küche



Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Flug Obergeschoss

Exposé - Galerie



Flug Obergeschoss



Bad im OG

Exposé - Galerie



Bad im OG



Zimmer1 im OG

Exposé - Galerie



Zimmer1 im OG



Zimmer2 im OG

Exposé - Galerie



Zimmer2 im OG



Zimmer3 im OG

Exposé - Galerie



Zimmer3 im OG



Zimmer3 im OG

Exposé - Galerie



Aufgang Dachgeschoss



Ausgebautes Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Ausgebautes Dachgeschoss



Ausgebautes Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Nebengebäude Eingang im Garten



Nebengebäude

Exposé - Galerie



Nebengebäude



Garten, Sicht zum Haus

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie

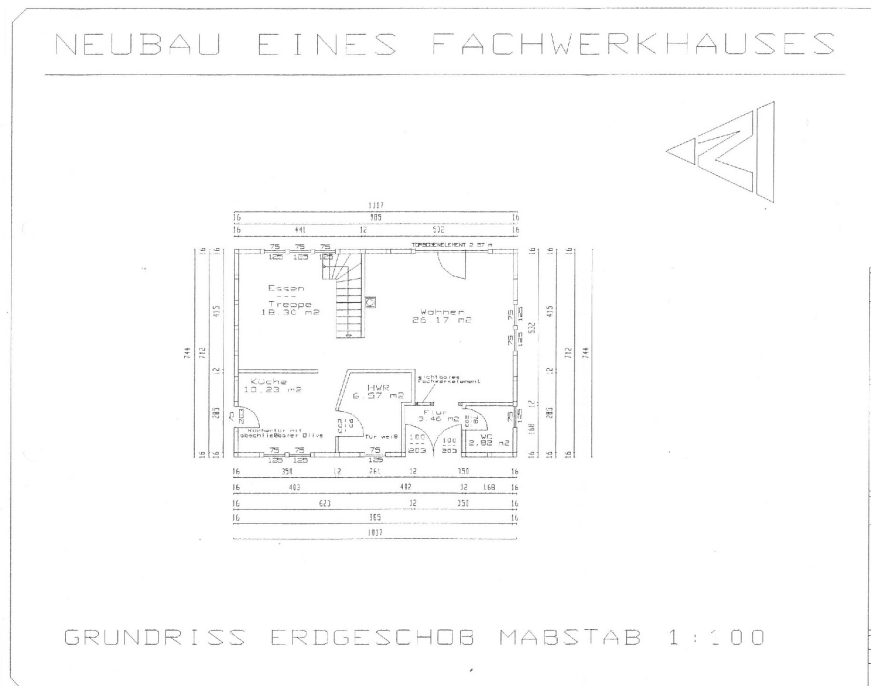


Gemüsegarten



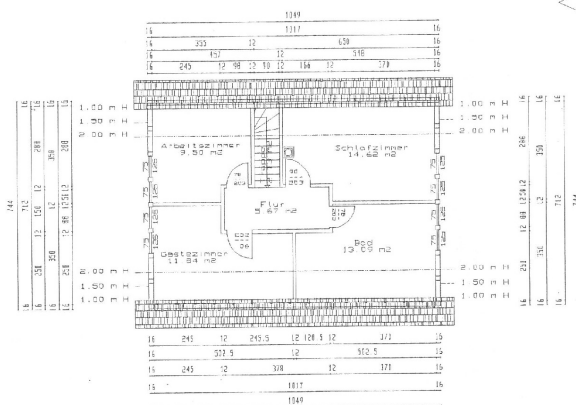
Gemüsegarten

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

NEUBAU EINES FACHWERKHAUSES



GRUNDRISS DACHGESCHOß MAßSTAB 1 : 100