

Exposé

Doppelhaushälfte in Hannover

Stadt nah! Gemütliche Doppelhaushälfte mit großem naturbelassenen Garten



Objekt-Nr. **OM-329041**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **549.000 €**

30419 Hannover
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1934	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.000,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	141,49 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	47,50 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Unsere schöne Doppelhaushälfte haben wir in den letzten Jahren nach und nach aus- und umgebaut und energetisch saniert. Im Erdgeschoss bzw. der Hochpaterre befindet sich die Küche, ein Gästebad mit Dusche und zwei weitere Zimmer. Eine halbe Treppe höher befindet sich ein kleines gemütliches Gästezimmer. Im Obergeschoss ist das Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und das Badezimmer untergebracht. In diesen Räumen haben wir 2008 neue Fenster mit 3-fach Verglasung einbauen lassen. Des weiteren gibt es noch einen kleinen Abstellraum. Der ältere Teil des Hauses ist zum Teil unterkellert und hat eine Nutzfläche von ca. 47,5 m².

Im Erdgeschoss befindet sich das Wohn- Esszimmer mit knapp 34 m² und ein Saunaraum mit direktem ebenerdigen Zugang zum Garten.

Maßnahmen im Überblick:

2000

Erster Anbau an das Wohnzimmer mit ebenerdigen Zugang zum Garten

Sanierungs- und Umbaumaßnahmen (neue Elektrik, Rohre, Heizkörper, Einbau beider Bäder)

2004/ 2005

Zweiter Anbau an das Wohnzimmer, mit Kaminofen und Bambusparkett, sowie Anbau eines Saunaraums mit Ausgang zum Garten.

Wärmedämmverbundsystem an das bestehende Haus, Dämmung der Dachschrägen, einschließlich Dämmung des Fußbodens auf dem Spitzboden. Der neue Anbau wurde mit 3 Schicht- Lärchenholzplatten verkleidet.

2008

Erneuerung der Fenster im Altbestand des Hauses mit 3-fach-Verglasung (siehe Grundriss: Küche, Wohnen, Arbeiten, Gast, Bad, Schlafen, Kind)

2012

Neue Küche, barrierefreier Umbau des Gästebades mit bodengleicher Dusche.

2016

Erneuerung der Gasheizung mit Brennwerttechnik und Warmwasserspeicher

Energieträger Erdgas, Verbrauchsausweis D

Das Grundstück ist 1000 m² groß und eignet sich ideal für Familien mit Kindern. Hier können Sie oder Ihre Kinder sich ordentlich austoben. Der Garten ist recht naturbelassen und hat einige unberührte Ecken, so dass sich Vögel, Eichhörnchen und andere Tiere wohlfühlen und oft zu Gast sind.

2004 wurden im Außenbereich Platten vor und hinter dem Haus verlegt. Dazu kam ein überdachter Essplatzbereich im Garten und ein Geräteschuppen. Des weiteren hat der Garten einen Trinkwasseranschluss um z.B. eine Außendusche anzuschließen. Zum Bewässern gibt es eine Grundwasser-Pumpe. Als Augenschmeichler dienen zwei dekorative Wasserbrunnen und ein Lagerfeuerplatz lädt zum romantischen Stockbrotessen ein, wobei genug Feuerholz im hinteren Teil des Gartens vorhanden ist.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Unsere Doppelhaushälfte befindet sich in einer optimalen Lage im Stadtteil Ledeburg, zwischen Herrenhausen und Stöcken. Es liegt in einer ruhigen Seitenstraße. Man hat die Wahl zwischen Natur (kleines Wäldchen in 900 m, Herrenhäuser Gärten 2,8 km) und urbanem Großstadtflair (der Hbf liegt 5,5 km Luftlinie entfernt, mit Rad oder Pkw 6,5 km). Wenn man die City mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen möchte, gibt es in 190 m eine Bushaltestelle und in 750 m den S-Bahnhof; von dort ist man in 6 Minuten im Hbf. Mit der S-Bahn in Gegenrichtung gelangt man in 12 Minuten zum 9 km entfernten Flughafen Langenhagen.

Viele Einkaufsmöglichkeiten (Aldi, Rewe, Netto) sind in 900 m erreicht.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten ergeben sich am Stöckener Markt, der 1,5 km entfernt liegt und wo freitags der Stöckener Wochenmarkt stattfindet. Außerdem gibt es dort das Stadtteilzentrum Stöcken und Geschäfte, Bäcker, Café, Fleischer, Ärzte, Apotheke, etc.

Sportanlagen, u.a. Tennisplätze, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Stöckener Hallenbad ist nur 1,5 km entfernt.

Wer Kinder hat, freut sich über die um die Ecke liegende KiTa Entenfang (260 m) und die Grundschule (450 m). Zur IGS Stöcken sind es 800 m und das Goethegymnasium ist 3,2 km entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Vorderansicht mit Stellfläche

Exposé - Galerie



Rückansicht vom Garten aus



rechter Teil des Anbaus

Exposé - Galerie



Rückansicht von Gartenmitte



Gartenterrasse mit Bankirai

Exposé - Galerie



Rückansicht mit Bäumen



Gartenschuppen mit Sitzzecke

Exposé - Galerie



Blick auf "Waldlichtung"



Winteraussicht in den Garten

Exposé - Galerie



Hauseingang



Hausflur mit Treppenaufgang



Küche

Exposé - Galerie



Küche mit Gartenausblick



Treppe von Küche zum Wohnzi

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohnzimmer mit Kaminofen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick von hinten



Essbereich Fensterfront

Exposé - Galerie



Sauna Ausgang zum Garten



Sauna



Zimmer im Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Gäste-WC mit Dusche EG



zweites Zimmer im Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Aufgang zum Gästezimmer

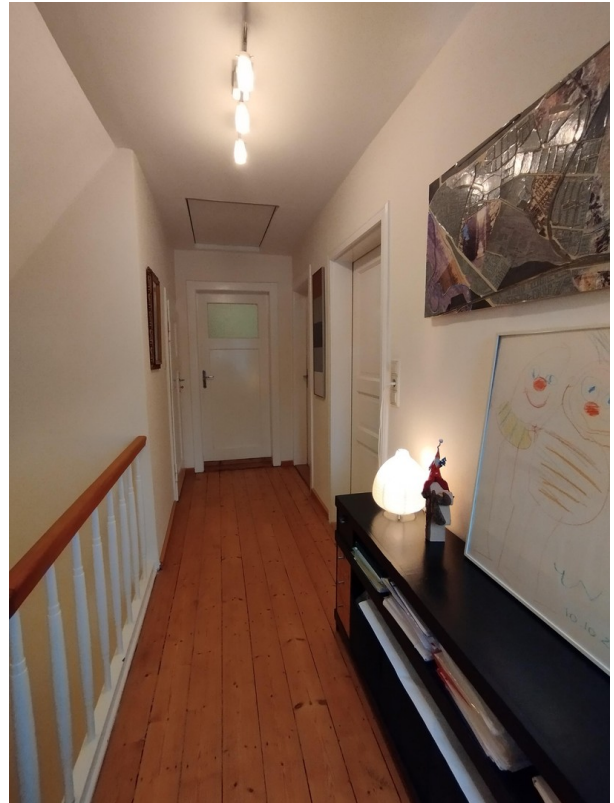


Gästezimmer Zwischengeschoss

Exposé - Galerie



Aufgang zum Obergeschoss



Flur im Obergeschoss



erstes Zimmer im OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer im OG



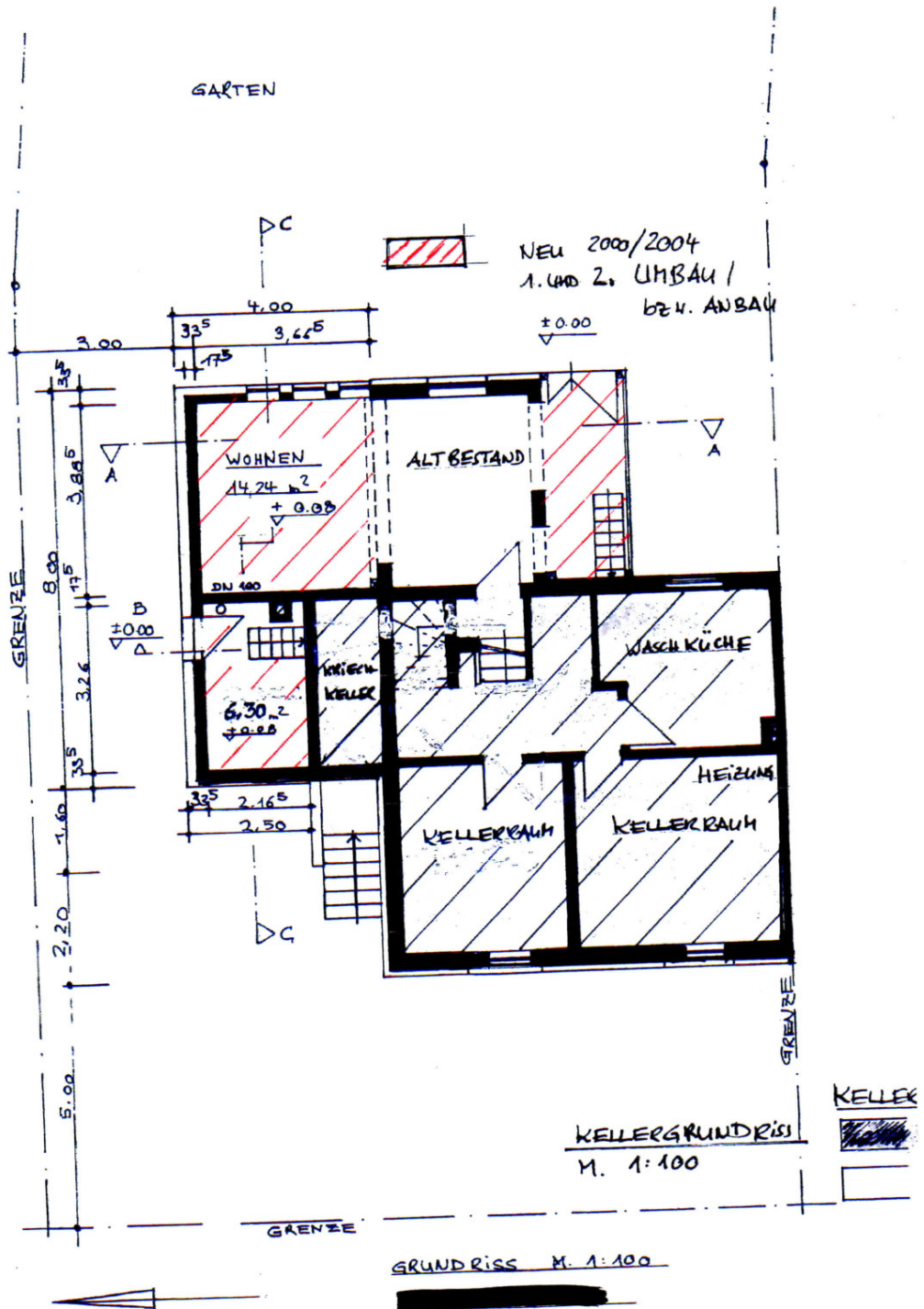
Bad im OG mit Gartensicht

Exposé - Galerie



Bad OG mit Badewanne

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

