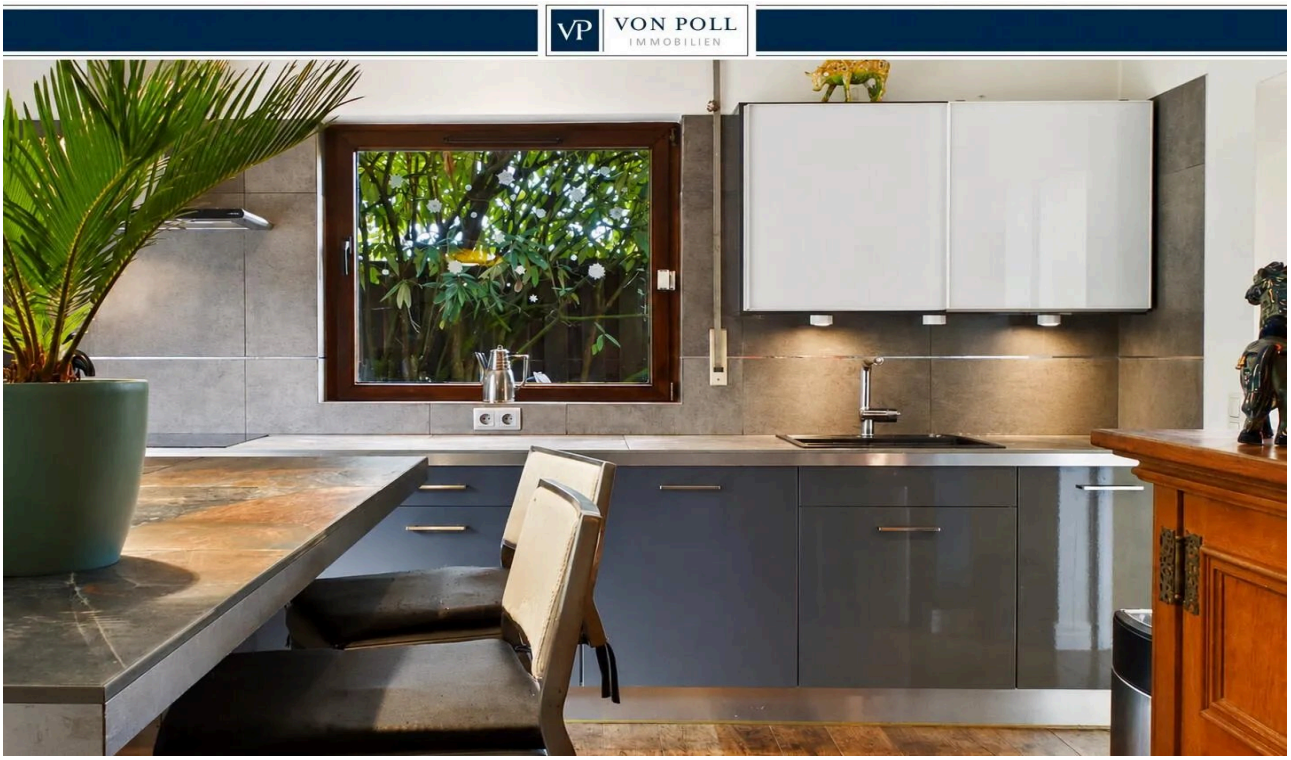
Hannover / Wettbergen – Wettbergen

Ein Rückzugsort am Landschaftsschutzgebiet: Bungalow mit uneinsehbarem Südgarten

Objektnummer: 26076035



KAUFPREIS: 467.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 818 m²

Objektnummer: 26076035 - 30457 Hannover / Wettbergen – Wettbergen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26076035 - 30457 Hannover / Wettbergen – Wettbergen

Auf einen Blick

Objektnummer	26076035
Wohnfläche	ca. 148 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	467.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 19 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26076035 - 30457 Hannover / Wettbergen – Wettbergen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	100.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.09.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26076035 - 30457 Hannover / Wettbergen – Wettbergen

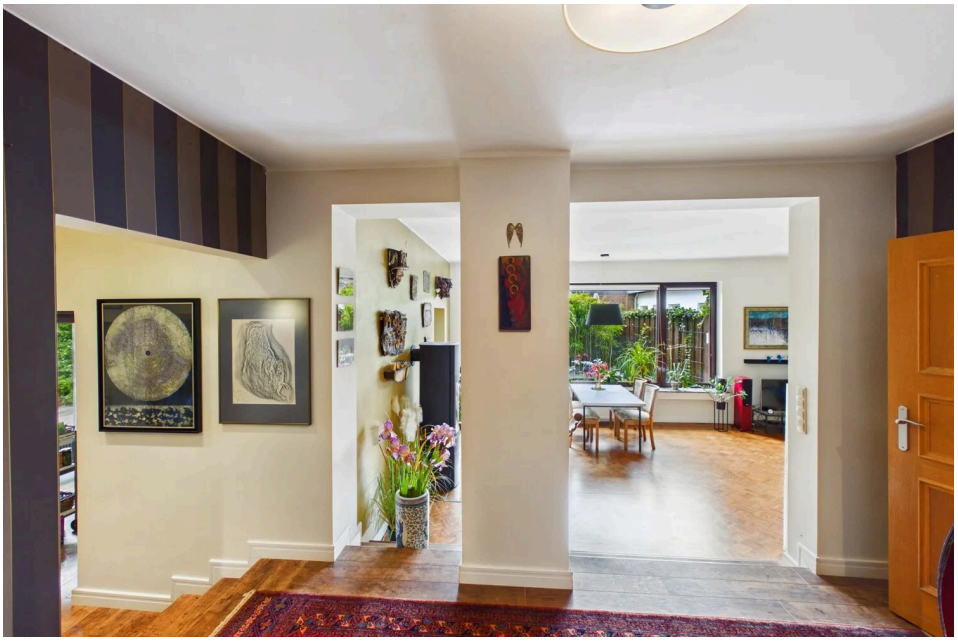
Die Immobilie





Objektnummer: 26076035 - 30457 Hannover / Wettbergen – Wettbergen

Die Immobilie

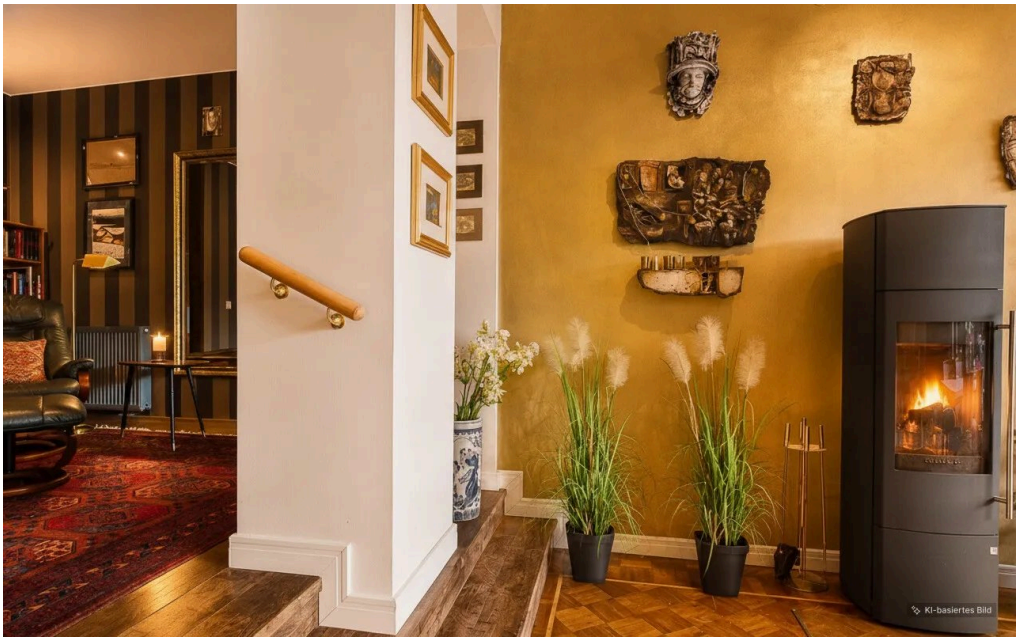




Objektnummer: 26076035 - 30457 Hannover / Wettbergen – Wettbergen

Die Immobilie

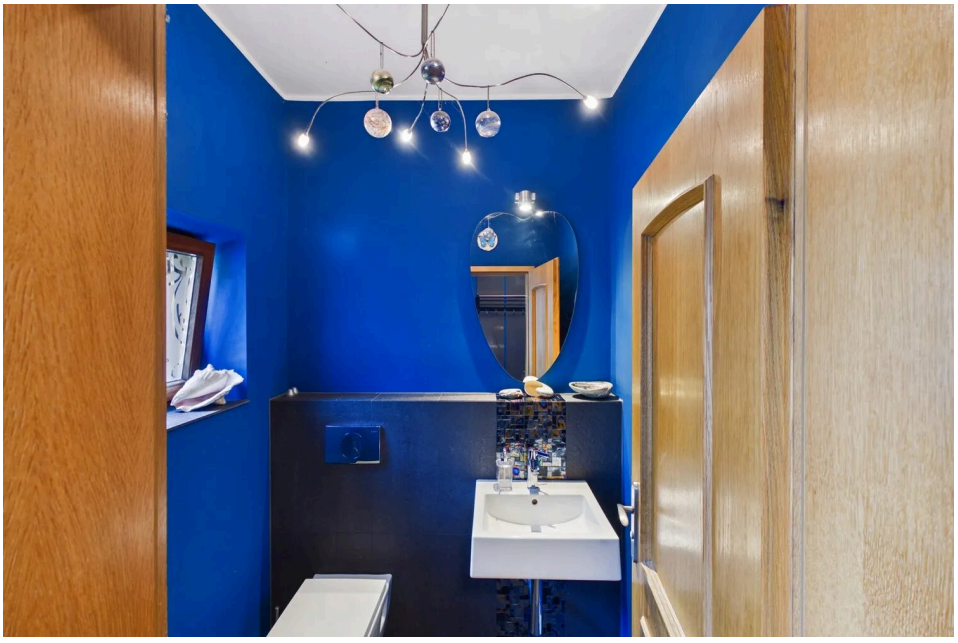




Objektnummer: 26076035 - 30457 Hannover / Wettbergen – Wettbergen

Die Immobilie

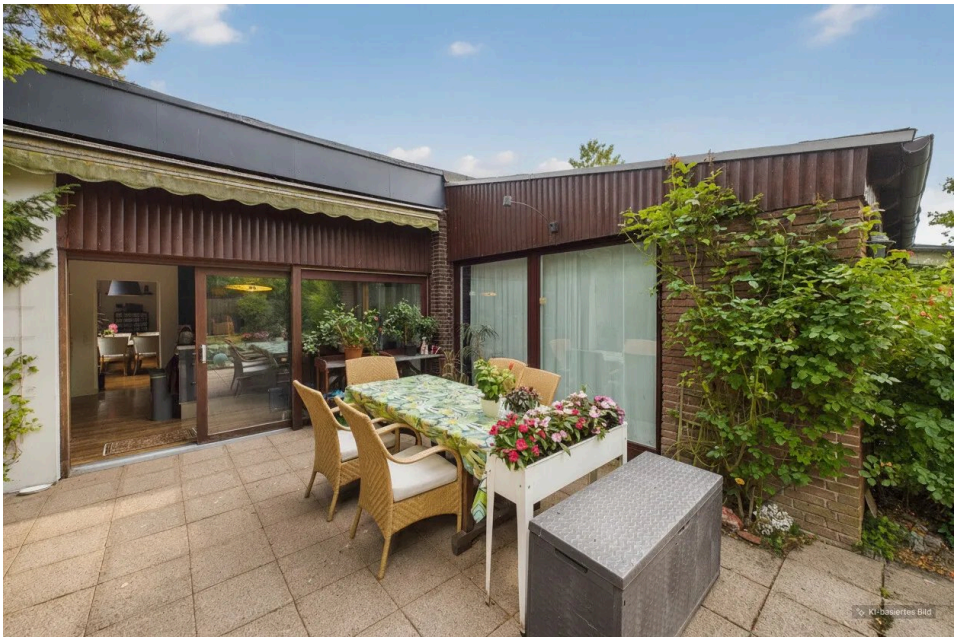




Objektnummer: 26076035 - 30457 Hannover / Wettbergen – Wettbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26076035 - 30457 Hannover / Wettbergen – Wettbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26076035 - 30457 Hannover / Wettbergen – Wettbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26076035 - 30457 Hannover / Wettbergen – Wettbergen

Ein erster Eindruck

Dieser außergewöhnliche Bungalow wurde ca. im Jahr 1970 errichtet und ca. 1990 durch einen Anbau erweitert. Auf ca. 148 m² Wohnfläche verteilen sich 3 Zimmer, darunter ein ca. 28 m² großes Schlafzimmer, ein ca. 18 m² großes Arbeits oder Gästezimmer sowie ein ca. 33 m² großes Wohn-und Esszimmer. Hinzu kommen eine ca. 18 m² große Küche, ein Gäste WC, ein Badezimmer mit Badewanne und Sauna sowie 2 Abstellräume. Das ca. 818 m² große Grundstück, die ca. 31 m² große Terrasse, der uneinsehbare Garten in direkter Südausrichtung und die Lage am Landschaftsschutzgebiet Hirtenbach und Wettberger Holz verleihen dem Haus eine seltene Verbindung aus Großzügigkeit, Ruhe und eigenständiger Architektur. Eine Garage gehört ebenfalls zur Immobilie.

Über 3 Stufen gelangen Sie zum Hauseingang. Dahinter empfängt Sie ein kleiner Flur mit Platz für eine Garderobe und Zugang zum Gäste WC. Anschließend öffnet sich eine ca. 13 m² große Diele, die derzeit als Bibliothek genutzt wird. Sie gibt bereits beim Eintreten den Blick in den Wohnbereich frei und erschließt einen Abstellraum mit ca. 6 m².

Über 3 weitere Stufen runter, gelangen Sie in das Wohn und Esszimmer. Schönes Parkett, ein Kaminofen und die große Fensterfront (3-Fachverglasung) zum Garten prägen diesen repräsentativen Mittelpunkt des Hauses. Direkt angrenzend liegt die Küche mit Kochinsel und einer weiteren breiten Fensterfläche. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse.

Ein weiterer Flur ist von der Diele und der Küche erreichbar und führt in den privaten Bereich. Das großzügige Schlafzimmer öffnet sich mit seiner Fensterfront zum vollständig geschützten Garten. Direkt angeschlossen ist ein zweiter Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Direkt daneben liegt das mögliche Arbeits oder Gästezimmer. Ein kleineres Fenster und eine Glastür zum Schlafzimmer schaffen eine Verbindung zwischen beiden Räumen. Das Badezimmer ist von beiden Zimmern zugänglich und verfügt über eine Badewanne, ein Urinal und eine Sauna.

Die ca. 31 m² große Terrasse bildet den Übergang in den liebevoll angelegten Garten. Durch die direkte Südausrichtung bestehen sehr gute Lichtverhältnisse, während die Grundstücksgröße zusätzlich Bereiche mit östlicher und westlicher Sonne schafft. Hohe, gewachsene Bäume spenden an warmen Tagen angenehmen Schatten und tragen zur geschützten Atmosphäre des Gartens bei. Ein im Jahr 2018 angelegter Brunnen, eine Fontäne im Wellnessbereich und die dichte Bepflanzung unterstreichen den besonderen Charakter. Beim Bambus wurde eine Sperre eingebaut. Ein Gartenhaus fügt sich hinter einer dekorativen Holzwand zurückhaltend in die

Gestaltung ein. Von außen ist das Grundstück nicht einsehbar.

Im Jahr 2014 wurden unter anderem die Fenster im Wohnzimmer, der Kaminofen, die Gasheizung, die Küche, das Badezimmer und das Gäste WC erneuert. Auch die Bodenflächen wurden überwiegend mit Laminat erneuert, in der Sauna ein neuer Boden verlegt und die Garage um ein Fenster sowie einen Wasseranschluss ergänzt. Die Wände sind verputzt und gestrichen oder mit Dekotapeten gestaltet. Je nach Gebäudeteil sind Holz oder Kunststofffenster vorhanden. Dach und Fassade stammen teilweise aus den 1970er und teilweise aus den 1990er Jahren.
In der Garage befindet sich die Gastherme. Durch eine Trockenbauwand ist sie aktuell nicht als Stellplatz für ein Fahrzeug nutzbar. Vor dem Haus stehen zahlreiche öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Die heutige Aufteilung eignet sich besonders für Paare oder Einzelpersonen, die großzügiges Wohnen, Arbeiten und Rückzug verbinden möchten. Eine familiengerechtere Trennung wäre grundsätzlich denkbar, würde jedoch bauliche Veränderungen und entsprechende Kosten voraussetzen.

Objektnummer: 26076035 - 30457 Hannover / Wettbergen – Wettbergen

Ausstattung und Details

– Bungalow
– Baujahr ca. 1970, Erweiterung ca. 1990
– ca. 148 m² Wohnfläche
– ca. 818 m² Grundstück
– 3 Zimmer
– Kaminofen (aus ca. 2014)
– Sauna
– Gäste-WC
– Brunnen im Garten
– Modernisierungen ca. 2014:
Gasheizung
Küche
Badezimmer
Gäste-WC
Wohnzimmerfenster (3-Fachverglasung)
Laminatböden
Fliesen Sauna
– Garten: uneinsehbar, südlich ausgerichtet und direkt am Landschaftsschutzgebiet

Objektnummer: 26076035 - 30457 Hannover / Wettbergen – Wettbergen

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einer besonders ruhigen und grünen Wohngegend in Hannover-Wettbergen. Das Grundstück grenzt rückwärtig unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Hirtenbach/Wettberger Holz. Der rund 244 Hektar große geschützte Landschaftsraum bildet gemeinsam mit dem Wettberger Holz, dem Ronnenberger Holz und dem Bürgerholz eine abwechslungsreiche Wald- und Wiesenlandschaft. Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren können somit direkt vor der Haustür beginnen.

Trotz dieser außergewöhnlich naturnahen Lage ist der Alltag angenehm unkompliziert. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in ca. 700 m Entfernung und ein Hausarzt ist nach ca. 1,3 km erreichbar. Für den größeren Einkauf stehen innerhalb von acht Autominuten auch weitere Discounter und Märkte zur Verfügung.

Eine Besonderheit des Stadtteils ist der regionale Hofverkauf von Hermanns Tomaten. Der traditionsreiche Wettberger Gemüsebaubetrieb bietet Tomaten, Paprika, Gurken und weitere Gemüsesorten aus eigenem Anbau an und ermöglicht es somit, frische Lebensmittel direkt beim Erzeuger einzukaufen.
Auch der historische Ortskern von Alt-Wettbergen trägt zum gewachsenen Charakter des Stadtteils bei. Fachwerkhäuser und der mehr als 200 Jahre alte Johanneshof erinnern an die dörflichen Ursprünge Wettbergens. Für einen entspannten Abend bieten Restaurants in der Nähe tolle Speisen an.

Die nächste Bushaltestelle der Linie 130 liegt ca. 600 Meter entfernt. Die Stadtbahnlinien 3 und 7 sind nach ca. 1,2 km erreichbar und verbinden Wettbergen direkt mit zentralen Bereichen der hannoverschen Innenstadt. Ergänzend bestehen Verbindungen über die Buslinien 129 und 363.

Vor dem Haus stehen zahlreiche öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Die Lage verbindet damit etwas, das im Stadtgebiet nur selten zu finden ist: ein von Natur und Ruhe geprägtes Wohnumfeld, regionale Einkaufsmöglichkeiten und einen gewachsenen Stadtteilcharakter bei gleichzeitig guter Anbindung an die Innenstadt.
Die Lage eignet sich besonders für Menschen, die Wert auf Privatsphäre, Spaziergänge im Grünen und ein zurückgezogenes Zuhause legen, aber im Alltag nicht auf kurze Wege verzichten möchten.

Objektnummer: 26076035 - 30457 Hannover / Wettbergen – Wettbergen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover
Tel.: +49 511 - 44 98 963 0
E-Mail: hannover@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com