

Hannover - Wettbergen

Familienfreundliches Passivhaus im Zero:e Park, Energieeffizienzklasse A+, Südterrassen und Carport

Objektnummer: 26076028



KAUFPREIS: 667.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 198 m²

Objektnummer: 26076028 - 30457 Hannover - Wettbergen

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

Objektnummer: 26076028 - 30457 Hannover - Wettbergen

Auf einen Blick

Objektnummer	26076028	Kaufpreis	667.000 EUR
Wohnfläche	ca. 148 m²	Haus	Reihenmittel
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Baujahr	2015		
Stellplatz	1 x Carport		

Objektnummer: 26076028 - 30457 Hannover - Wettbergen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	9.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.06.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
		Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26076028 - 30457 Hannover - Wettbergen

Die Immobilie



Objektnummer: 26076028 - 30457 Hannover - Wettbergen

Die Immobilie



Objektnummer: 26076028 - 30457 Hannover - Wettbergen

Die Immobilie



Objektnummer: 26076028 - 30457 Hannover - Wettbergen

Die Immobilie



Objektnummer: 26076028 - 30457 Hannover - Wettbergen

Die Immobilie



Objektnummer: 26076028 - 30457 Hannover - Wettbergen

Ein erster Eindruck

Dieses Reihenmittelhaus mit ca. 5,90m Breite in Passivhausbauweise befindet sich in der Klimaschutzsiedlung Zero:e Park in Hannover Wettbergen. Das im Jahr 2015 erbaute Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 148 m² und steht auf einem ca. 198 m² großen, nach WEG geteilten Grundstück. Ein Carport gehört ebenfalls zur Immobilie, die Vorbereitung für eine Wallbox ist bereits vorhanden.

Bodentiefe Fenster, elektrische Rollläden, eine Fußbodenheizung, die Ausrichtung von Terrasse und Garten nach Süden sowie die Aufteilung über drei Ebenen prägen den Charakter des Hauses. Insgesamt stehen vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer mit Tageslicht, ein Gäste-WC und zusätzliche Abstellfläche zur Verfügung. Der Passivhausstandard ergänzt diese Ausstattung durch einen niedrigen Heizwärmebedarf und ein angenehm gleichmäßiges Raumklima.

Beim Betreten des Hauses öffnet sich zunächst ein heller Eingangsbereich. Von hier aus fällt der Blick direkt in den Wohnbereich. Die Raumfolge wirkt offen und gut strukturiert. Licht und die Ausrichtung zur Südseite prägen bereits im Erdgeschoss den ersten Eindruck. Küche und Wohnbereich gehen ineinander über und verfügen über ca. 40 m². Die weiße Einbauküche mit Tresen befindet sich im vorderen Bereich und bietet kurze Wege. So bleiben Kochen, Essen und Wohnen miteinander verbunden, während sich der Wohnbereich zur Terrasse hin öffnet.

Bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine angenehme Verbindung nach draußen.

An den Wohnbereich schließt eine nach Süden ausgerichtete Terrasse mit einer Fläche von ca. 18 m² sowie ein Garten an. Die Fläche bietet Platz für Aufenthalte im Freien und erweitert den Wohnbereich auf angenehme Weise.

Im Obergeschoss befinden sich drei mögliche Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer mit Größen zwischen ca. 7 m² und ca. 15 m². Je nach Lebenssituation eignen sich die Räume als Kinderzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Auf derselben Ebene liegt ein großzügiges Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne.

Eine weitere Treppe führt in das Dachgeschoss. Hier befindet sich ein ca. 24 m² großes Schlafzimmer. Es ist ein weiteres großes Tageslichtbad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss angeschlossen. Zusätzlich verfügt das Dachgeschoss über einen Abstellraum und eine separate Terrasse mit ca. 13m². Dadurch entsteht auf dieser Ebene ein eigener Bereich, der sich besonders gut als Elternbereich, für Teenager oder als Rückzugsort nutzen lässt.

Zur Ausstattung gehören bodentiefe Fenster, elektrische Rollläden, eine Fußbodenheizung, Parkett im Wohnbereich, beige Fliesen im Eingangsbereich und in der Küche sowie Teppichboden im Obergeschoss und im Dachgeschoss.

Beide Badezimmer verfügen über Tageslicht. Die weiße Einbauküche mit Tresen ist ebenfalls Bestandteil der Ausstattung. Die Materialwahl ist hell, zurückhaltend und auf ein modernes Wohnbild abgestimmt.

Insgesamt bietet das Reihenendhaus eine stimmige Verbindung aus moderner Ausstattung, familienfreundlicher Raumaufteilung, gut nutzbarem Außenbereich und einer Lage innerhalb des Zero:e-Parks.

Die Reihenhäuser sind nach WEG aufgeteilt. Der auf die jeweilige Einheit entfallende Miteigentumsanteil beträgt 1.067/10.000 an einer Gesamtfläche von ca. 1.859 m² und entspricht somit einem rechnerischen Anteil von rund 198 m².

Das monatliche Hausgeld inklusive Heizkosten beträgt derzeit ca. 260 €. Abfallgebühren und Grundsteuer werden zusätzlich erhoben.

Objektnummer: 26076028 - 30457 Hannover - Wettbergen

Ausstattung und Details

- Reihenmittelhaus
- Klimaschutzsiedlung Zero:e Park
- Passivhausbauweise
- Heizung: Solartechnik für Warmwasserversorgung, Vaillant-Gastherme, Lüftungsanlage für Wärmerückgewinnung
- Baujahr ca. 2015
- Wohnfläche ca. 148 m²
- Grundstück ca. 198 m², nach WEG geteilt
- Aufteilung über 3 Ebenen
- 4 Schlafzimmer
- 2 Tageslichtbäder
- Gäste-WC
- Carport, Wallbox Vorbereitung vorhanden
- Südlich ausgerichteter Garten
- Zusätzliche Terrasse im Dachgeschoss
- Abstellflächen im EG und DG
- Bodentiefe Fenster
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- Einbauküche mit Tresen
- Parkett im Wohnbereich
- Fliesen im Eingangsbereich, Küche und Bädern
- Teppichboden im Obergeschoss und Dachgeschoss
- Familienfreundliches Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Kita, Grundschule und Nahversorgung

Objektnummer: 26076028 - 30457 Hannover - Wettbergen

Alles zum Standort

Die Lage in Hannover-Wettbergen bietet kurze Wege für den Alltag, eine familienfreundliche Infrastruktur und eine gute Anbindung an die Innenstadt und das Umland.

Ein Supermarkt befindet sich in ca. 200 m Entfernung und ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, darunter verschiedene Discounter, liegen ca. 1,6 Kilometer entfernt und sind mit dem Fahrrad schnell zu erreichen.

Auch die medizinische Versorgung ist im näheren Umfeld gegeben. Eine Apotheke sowie Praxen für Allgemeinmedizin befinden sich in ca. 1,2 km Entfernung und sind mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Familien profitieren von den kurzen Wegen zu Betreuungs- und Bildungseinrichtungen. Mehrere Kindergärten liegen in einer Entfernung von ca. 700 bis 900 m und sind fußläufig gut erreichbar. Die Grundschule liegt ca. 600 m entfernt. Weiterführende Schulen liegen ca. zwei Kilometer entfernt und können mit dem Fahrrad gut erreicht werden.

Auch Freizeit und Erholung kommen nicht zu kurz. Mehrere Spielplätze befinden sich bereits in einer Entfernung von ca. 400 m und sind bequem zu Fuß erreichbar. Das Ricklinger Bad liegt ca. 3 km und der Maschsee ca. 4 km entfernt. Beide Ziele lassen sich gut mit dem Fahrrad erreichen und bieten Möglichkeiten für Sport, Erholung und Freizeitgestaltung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut. Die Bushaltestelle „Erna-Mohr-Straße“ mit der Linie 363 befindet sich in fußläufiger Entfernung. Die Stadtbahnhaltestelle „Stadtfriedhof Ricklingen“ mit der Linie 13 liegt ca. einen Kilometer entfernt und ist ebenfalls gut zu Fuß erreichbar.

Mit dem Pkw besteht eine gute Anbindung an die umliegenden Bundesstraßen. Die B3 ist in ca. 1,5 km, die B65 sowie die B217 jeweils in ca. 3 km Entfernung erreichbar. Dadurch sind sowohl Ziele innerhalb Hannovers als auch im Umland gut erreichbar.

Objektnummer: 26076028 - 30457 Hannover - 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